

Salgsopstilling

Adresse: Rolighedsvej 12, 3. 34., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.198.000Sagsnr.: SU-0003-6460
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Når lejlighedsjagten tager jer til Helsingør, finder I et oplagt bud på jeres nye hjem her på Rolighedsvej 12, 3. 34. Foruden en beliggenhed tæt på centrum, dog i rolige omgivelser, sikres I en velindrettet, lys 2-værelseslejlighed med altan og panoramaudsigt over Øresund. Hjertelig velkommen!

I bydes indenfor i lejlighedens åbne fordelingsentré med flot plads til at komme af med overtøjet, før I tager indkøbsposerne ind og tømmer i køkkenet på venstre hånd. Her får I flot skabsplads til alle jeres køkkensager, mens også bordpladsen giver jer god arbejdsplads - og over madlavningen kan I nyde den lækre panoramaudsigt over Øresund. Denne udsigt kan også nydes ekstra på svalegangen lige udenfor køkkenet.

For enden af fordelingsentréen er stuen, der tilsmiles af et dejligt lysindfald gennem det gode vinduesparti, der fylder hele ydervæggen ud til altanen. I stuen får I flotte muligheder for at indrette jer med både sofahjørne og spisebord såvel som et kontorhjørne. Hertil har I udgang til en fin altan med plads til cafésættet og gasgrillen til hyggelige sommeraftener.

Lejlighedens værelse er dejligt at falde til ro i, mens garderoben kan få plads i sit eget rum i entréen. Sidst er lejlighedens badeværelse med væghængt toilet og separat brus.

I har desuden eget kælderrum samt brugsret til cykelkælder og fællesvaskeri.

I bosætter jer med få hundrede meter til centrum, hvor I dækkes ind fra A til Å i alt, hvad der hedder indkøbsmuligheder, spisesteder og take away, specialforretninger og gode to go-kaffer. Sidstnævnte kan nydes med en gåtur ved vandet hele vejen til de flotte, grønne rammer omkring Kronborg. Hertil har I blot 10 minutters gang til Helsingør Station samt nem adgang til E47 få minutters kørsel fra hjemmeholdet.

Glæd jer til at opleve det hele - book fremvisningen allerede nu!

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

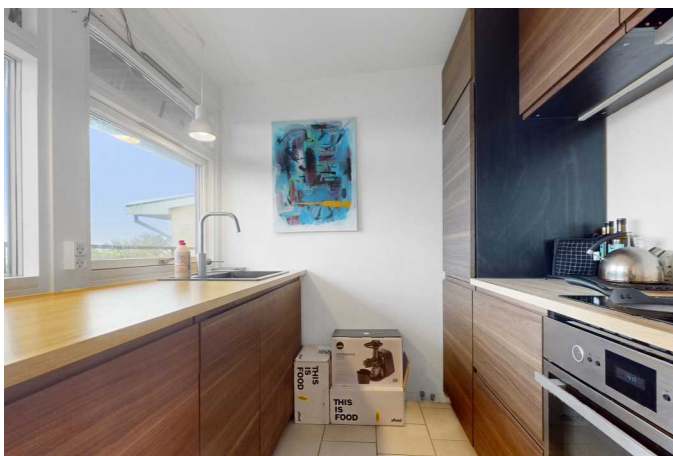
Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Rolighedsvej 12, 3. 34., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.198.000Sagsnr.: SU-0003-6460
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 14.06.2024



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



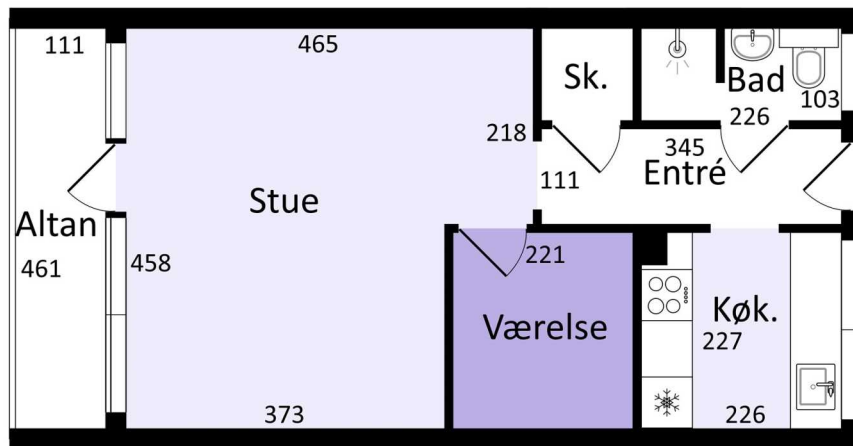
Badeværelse



Altan

Adresse: Rolighedsvej 12, 3. 34., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.198.000Sagsnr.: SU-0003-6460
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rolighedsvej 12, 3. 34., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: SU-0003-6460
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	40 aø Helsingør Markjorder
BFE-nr.:	238063
Ejerl.nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.043.000 kr.
Grundværdi:	618.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	834.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	494.400 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	40 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	40 m ²
BBR-boligareal:	42 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	276/10000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	0 kr.
I form af:	Anden hæftelse (1.pt, 5% af den til enhver tid værende vurdering dog min kr. 12.000)
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.03.1758 lbnr. 912108-13 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 19.08.1901 lbnr. 912109-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 11.05.1903 lbnr. 912110-13 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 04.05.1908 lbnr. 912111-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 22.01.1960 lbnr. 542-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 13_A_549
Nr. 6 lyst d. 30.09.1971 lbnr. 15310-13 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt AKT 13_A_549
Nr. 7 lyst d. 09.10.1992 lbnr. 21144-13-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. AKT 13_A_549
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri

Øvrige tilstede værende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rolighedsvej 12, 3. 34., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.198.000Sagsnr.: SU-0003-6460
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i
købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til
omsætning af fast ejendom:Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk
Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.840 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 570 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 319,99 pr. måned til vand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,
evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Rolighedsvej 12, 3. 34., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: SU-0003-6460
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.255	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.198.000
Grundskyld	kr.	4.697	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Ejerforening	kr.	12.179	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Fælleslån (facaderenovering)	kr.	6.952	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Renovation	kr.	1.611	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	26	I alt	kr.	1.212.875
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		29.720			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.911 md./ 82.932 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.521 md./ 66.252 år v/26,15%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.06.2024
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rolighedsvej 12, 3. 34., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: SU-0003-6460
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 14.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:
Fælleslån: Der er et fælleslån i foreningen med en restgæld på samlet kr. 1.184.430. Lejlighedens andel af fælleslånet udgør ca. kr. (30.000).

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	772.000	772.000	601.694	DKK	1,5	19.442	25,00	4,39	10.708		Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatteformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteerne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Husdyr:
Tilladt at holde mindre dyr som hunde, katte, fugle o.l., se husorden

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.