

Salgsopstilling

Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Med beliggenhed i skønne Humlebæk med kort til vandet og det hyggelige byliv får I den perfekte kombination af rolige, grønne omgivelser omkring hjemmet og nem forbindelse til storbyen. På Teglgårdsvej 345, 1. tv finder I jeres nye hjem i en herlig lejlighed med altan og kort til alt, Humlebæk byder på. Velkommen til!

I tages imod i den rummelige entré med plads til at lande i hjemmet. Herfra går turen ind i det lyse, store køkken, hvor det tidløse design og den gode plads sikrer jer skønne rammer for madlavningen - både med fornem skabs- og bordplads. Hertil er vaskefaciliteter desuden integreret, så I ikke behøver at forlade lejligheden for at klare vasketøjet.

Ved siden af køkkenet venter en indbydende stue med skønt dagslys, der fylder rummet og gør det skønt at være i. Her kan I indrette jer med både spisebordsafdeling såvel som hyggeligt sofaarrangement, som kan samle store og små. Fra stuen har I desuden udgang til jeres solrige, sydvendte altan, hvor en kold fyraftensøl kan nydes i sommerens sol.

Lejligheden byder desuden på 2 flotte værelser, der er ganske indretningsvenlige efter jeres ønsker - derfor egner lejligheden sig helt perfekt til den lille børnefamilie, singlen, der ønsker god plads, eller parret med familieførøgelse på tegnebrættet. Hertil er et lyst badeværelse med separat brus og flotte klinker.

Fra jeres hjem i Humlebæk placerer I jer med indkøbsmuligheder og fritidsliv indenfor kort gåafstand. Når en gåtur skal nydes, kan den gå til vandet med havnemiljø og liv, eller I kan nyde de nærliggende grønne arealer, der kan nås gennem byens stisystemer - eller måske en tur på Louisiana Muséet? Humlebæk Station nås en kort cykeltur fra hjemmet, hvorfra I nemt kan komme til storbyen med offentlig transport.

Fremvisningen kan bookes 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: Mette Pedersen

Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024



Køkken



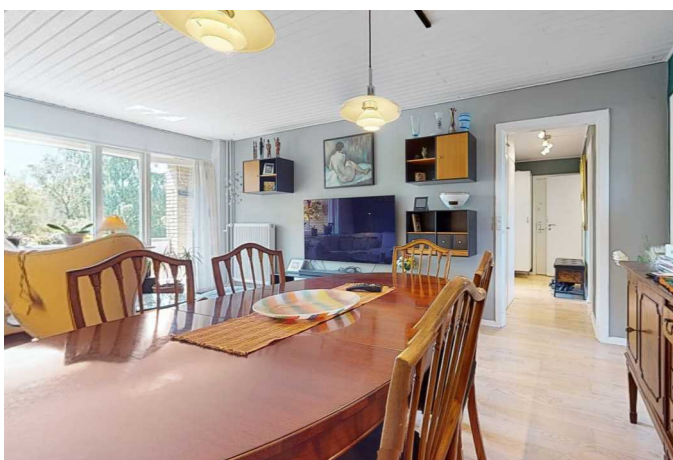
Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

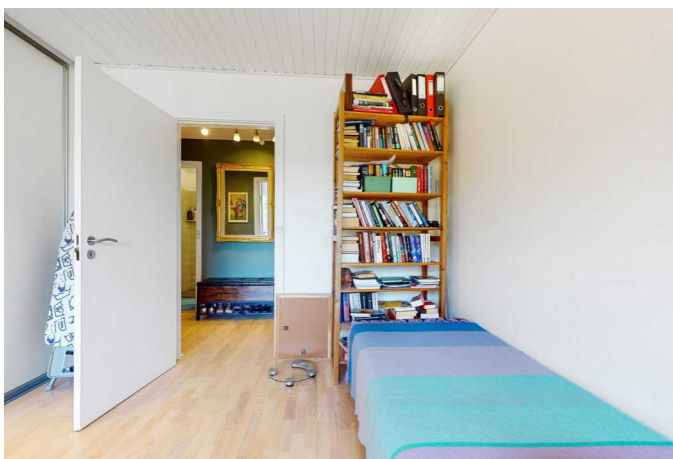
Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024



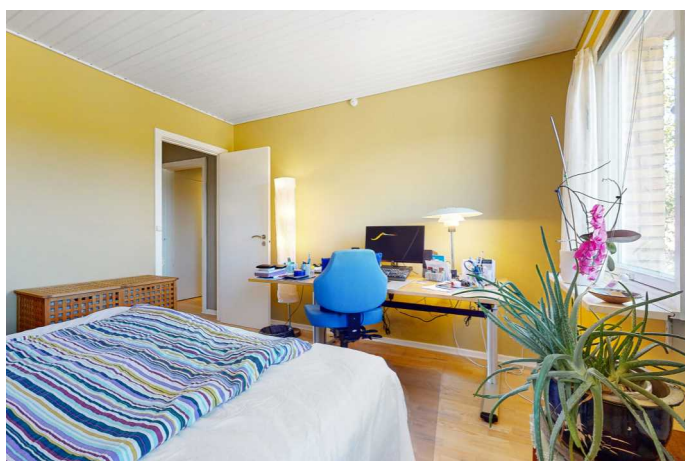
Soveværelse



Værelse



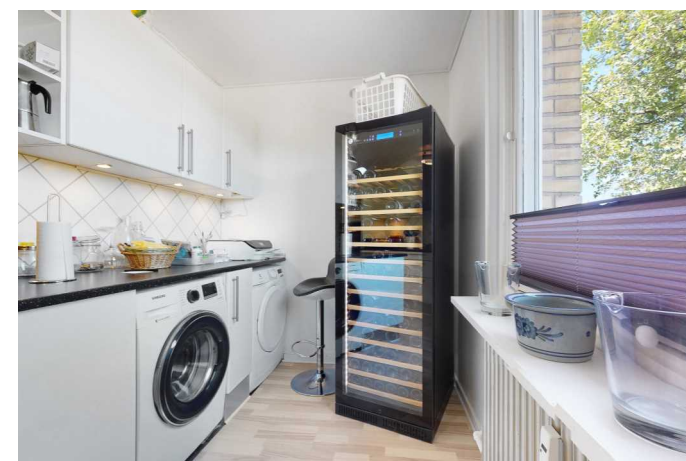
Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

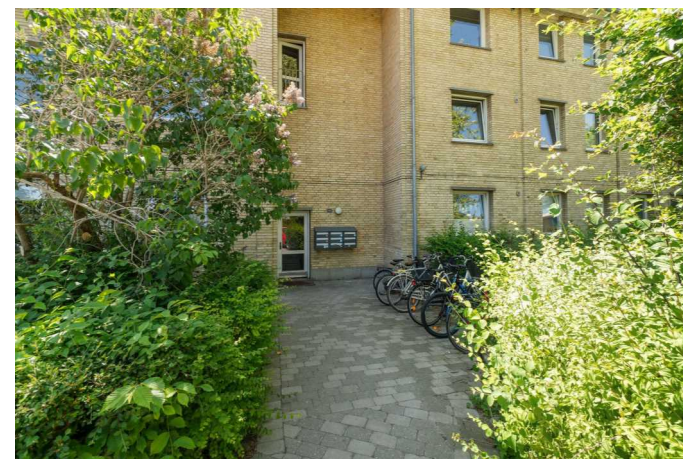
Dato: 19.04.2024



Værelse



Udendørs



Facade



Altan

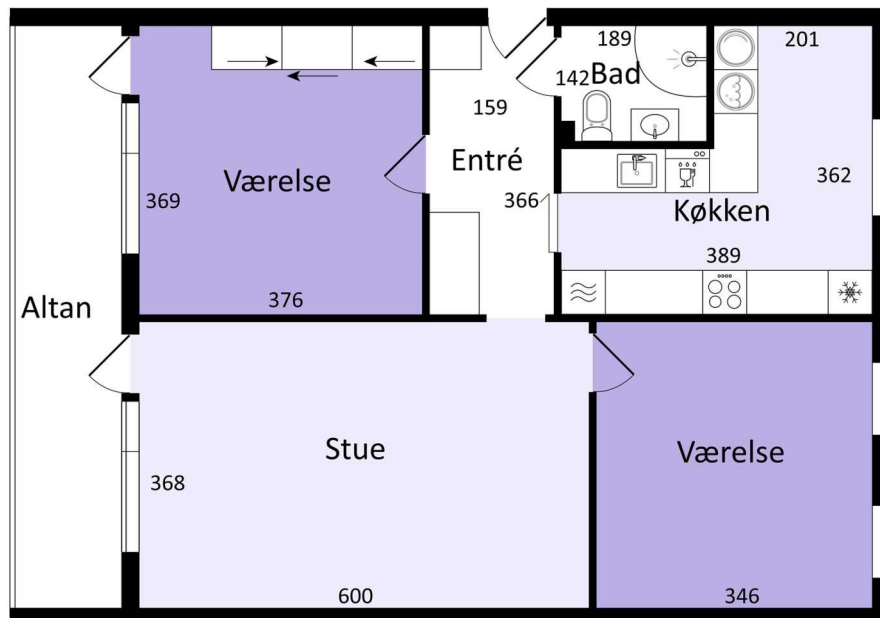


Facade

Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4 bl Nederste Torp By, Humlebæk m.fl.
BFE-nr.:	248792
Ejerl.nr.:	112
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.998.000 kr.
Grundværdi:	1.778.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.598.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.422.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch ovn, opvaskemaskine Brandt køl,frys og emhætte Samsung vaskemaskine, Electrolux tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	90 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	90 m ²
BBR-boligareal:	82 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	25/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.137 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, parkeringspladser (først til mølle), cykelkælder

Adresse: Teglårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikring dækker ikke jordskadedækning, vasketøjsforsikring eller special dækning

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 800 pr. måned til varme

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Ydelser på gæld udenfor købesummen
Forny.fond
Opsparing renovering
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
11.806	Kontantpris/udbetaling	1.898.000
8.152	Tinglysningsafgift af skødet	13.250
35.137	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	8.700
1.476	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
2.400	I alt	1.921.450
6.667	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
38		

Ejerudgift i alt 1 år

65.675

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.867 md./ 130.406 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.704 md./ 104.443 år v/25,90%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473

Dato: 19.04.2024

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: BeskrivelseBeløbPr. dato Fælleslån2.06431.12.2022 Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 2.064,04 Kan indfires mod gebyr på 1500 kr		
--	--	--	--	---	--	--

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	891.000	891.000	617.555	DKK	1,5	19.160	28,00	4,05			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 26.02.1913 lbnr. 924587-13 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 4BH
Nr. 2 lyst d. 07.10.1921 lbnr. 924588-13 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv, Vedr 4BH, 4BL
Nr. 3 lyst d. 13.01.1971 lbnr. 416-13 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 13_D_282
Nr. 4 lyst d. 07.04.1982 lbnr. 9778-13 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Vedtægter for ejerforening se tillige tillæg Filnavn: 13_EA_507
Nr. 5 lyst d. 22.03.1985 lbnr. 10750-13 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv, Vedr 3B, 2D, 5D, 7T, Filnavn: 13_P_609
Nr. 6 lyst d. 04.08.1995 lbnr. 24257-13 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg tillæg til 07.04.1982-9778-13 Filnavn: 13_EA_507
Nr. 7 lyst d. 04.07.1996 lbnr. 25410-13 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg tillæg til 04.08.1995 tillæg til 07.04.1982-9778-13 Filnavn: 13_EA_507
Nr. 8 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 33322-13 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg tillæg til 04.08.1995 Filnavn: 13_EA_507
Nr. 9 lyst d. 11.07.2007 lbnr. 19355-13 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg tillæg til 04.08.1995 tillæg til 07.04.1982-9778-13 Filnavn: 13_EA_507
Nr. 10 lyst d. 14.08.2007 lbnr. 24023-13 Tillægstekst Lokalplan H41 Filnavn: 13_Z_279
Nr. 12 lyst d. 16.09.2019 lbnr. 1011146513 Filnavn: b96b1609-9711-4eb4-9768-b9bad352420d

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021

Kommuneplanrammer:
Parcelhusområde mellem Teglgårdsvej og banen
Rækkehusområde øst for Teglgårdsvej
Etagehusområde ved Teglgårdsvej
Lokalplaner:
H41 - Etagehusområdet ved Teglgårdsvej i Humlebæk
B31 - Rækkehusområde ved Teglgårdsvej i Humlebæk

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. Boligskattereformen 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 salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne

Adresse: Teglgårdsvej 345, 1. tv., 3050 Humlebæk
Kontantpris: 1.898.000Sagsnr.: MP-0001-2046
Ejerudgift/md.: 5.473Dato: 19.04.2024

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 forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.