

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rolighedsvej 12, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025



Beskrivelse:

Fin 2V'er med stor altan på rolig adresse!

På en central og dog alligevel rolig beliggenhed i Helsingør kan du nu overtage denne dejlige lejlighed på anden sal med egen altan. Nuværende sælger har opsat en væg i stuen, så lejligheden fungerer som en lille 2'er, og foruden værelset og stuen er der et flot køkken samt et pænt badeværelse. Fra adressen er der små fem minutters gang til centrum med butikker og station, og du er ligeledes tæt på indkøb. Inden døre glider entréen direkte over i den fine, veloplyste stue med en indretningsvenlig størrelse, så både spisebordet og sofagruppen nemt får plads. Du får også et særskilt køkken, der præsenterer sig nydeligt og lyst og har godt med skabsplads.

Nogle af stuens kvadratmeter er indrettet til et soveværelse, så du er sikret et privat helle, og værelset har en dejlig størrelse. Det sidste rum i planløsningen udgøres af et pænt brusebadeværelse. Fra stuen er der udgang til den store altan, hvor solen skinner skønt fra sydvest, så du oplagt rykker aftenmaden ud i det fri. For foden af ejendommen er der også grønne fællesarealer med hyggelige siddepladser.

Du bosætter sig i et stille område, der på samme tid ligger tæt på bymidtens mange muligheder. Således kan du snildt spadserere til centrum og Helsingør Bycenter med butikker og caféer foruden supermarked. Ligeledes har du gåafstand til Helsingør Station, hvor du blandt andet kan tage Kystbanen mod København. Du har heller ikke langt til hverken skov, Kronborg eller Helsingørs strandpromenade.

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: Rasmus Burg

Adresse: Rolighedsvej 12, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025



Adresse: Rolighedsvej 12, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025



Adresse: Rolighedsvej 12, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025



Adresse: Rolighedsvej 12, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 40aø Helsingør Markjorder
BFE-nr.: 238046
Ejerl.nr. 19
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.124.000,00
Grundværdi: 674.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 899.200,00
Grundlag for grundskyld: 539.200,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
type: Køle/fryseskab mærke: ukendt bemærkninger: Funktionsdygtigt
type: Komfur mærke: ukendt bemærkninger: Funktionsdygtigt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 46 m²
Heraf tinglyst boligareal: 46 m²
BBR-boligareal: 48 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 276/10000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.3.1758 Dok om hegn, hegnsmur mv
19.8.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
11.5.1903 Dok om vej mv
4.5.1908 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.1.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
30.9.1971 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 13_A_549

Fortsættes på side 5

Kommuneplan

Plan - Kommuneplan 2019

Lokalplan

Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune
Plan - Boliger på Rolighedsvej 10 i Helsingør

Spildevandsplan

Kloakopland - HE 20B

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rolighedsvej 12, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Fællesforsikret gennem ejerforeningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.560,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A/C varme kr. 630 pr. måned. Derudover betales der kr. 319,99 i aconto vand pr. måned

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr: Se husorden

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboligerEjendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Adresse: Rolighedsvej 12, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.585,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.122,40	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 12.179,16	I alt
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	
Facaderenovering - fælleslån	kr. 6.952,08	
Renovation aconto	kr. 1.610,52	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.600,08	

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: 6.361 md./ 76.336 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.100 md./ 61.194 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: 13.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standard finansiering - tinglyst byrde: Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst byrde

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, 2. 19., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 05-X0003272
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 13.6.2025

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:

Der er pt. fælleslån i ejerforeningen.
Restgæld pr. 31.12.2024 for ejendommen kr. 835.157,58
Restgæld pr. 31.12.2024 for lejligheden kr. 23.050,35

Servitutter - Fortsat fra side 3.

9.10.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. 13_A_549

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, fælles vaskeri.