

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: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Superhyggelig lejlighed med dejlig, lille have

På en god adresse i Humlebæk skal I se denne veldisponerede ejerlejlighed, der står klar til at byde parret eller den lille familie velkommen. Bliver I de nye ejere, kan I se frem til et lyst og hyggeligt hjem med to værelser, et åbent opholdsrum, et badeværelse og en skøn, mindre have, der ligger direkte ud til fællesarealerne. Derudover kan I glæde jer til en bekvem hverdag med nærhed til alle hverdagens gøremål.

Inden døre leder entréen med fin skabsplads jer direkte til det åbne opholdsrum, der samler køkkenet og stuen. Køkkenet er et moderne, grebsfrit et, og spisebordet såvel som sofagruppen indretter I snildt på de øvrige kvadratmeter. Læg også mærke til, hvordan vinduespartierne lader dagslyset strømme ind og skabe en let, imødekommende stemning.

Via et mindre gangareal føres I til de to værelser, hvoraf det største er et oplagt soveværelse, mens det mindre kan indrettes på et væld af måder. Eksempelvis udgør det et dejligt børneværelse, kontor eller walk-in-closet. Det pæne badeværelse med bruseafsnit og plads til vaskefaciliteter finder I også her. Udenfor har I fornøjelsen af jeres eget private helle i den skønne have og på terrassen, der begge vender optimalt for solen mod sydvest. Herfra er der udgang til det store, grønne fællesområde med græsplæne og bordbænkesæt.

Fra jeres kommende adresse spadserer I hurtigt til indkøb og Humlebæk togsstation, og har I børn, er det også rart med gåafstand til pasningsmuligheder og Humlebæk Skole. I har heller ikke langt til Humlebæk Centret, og lige om hjørnet fra ejendommen afgår der busser. Humlebæk byder også på masser af smuk natur, og I kan oplagt cykle til Kirkeskov eller de lokale sandstrande ud til Øresund. Endelig tilgodeses pendlervivet af nemme tilkørselsforhold til motorvejen.

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: Olivia Lysgaard

Adresse: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025



Adresse: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

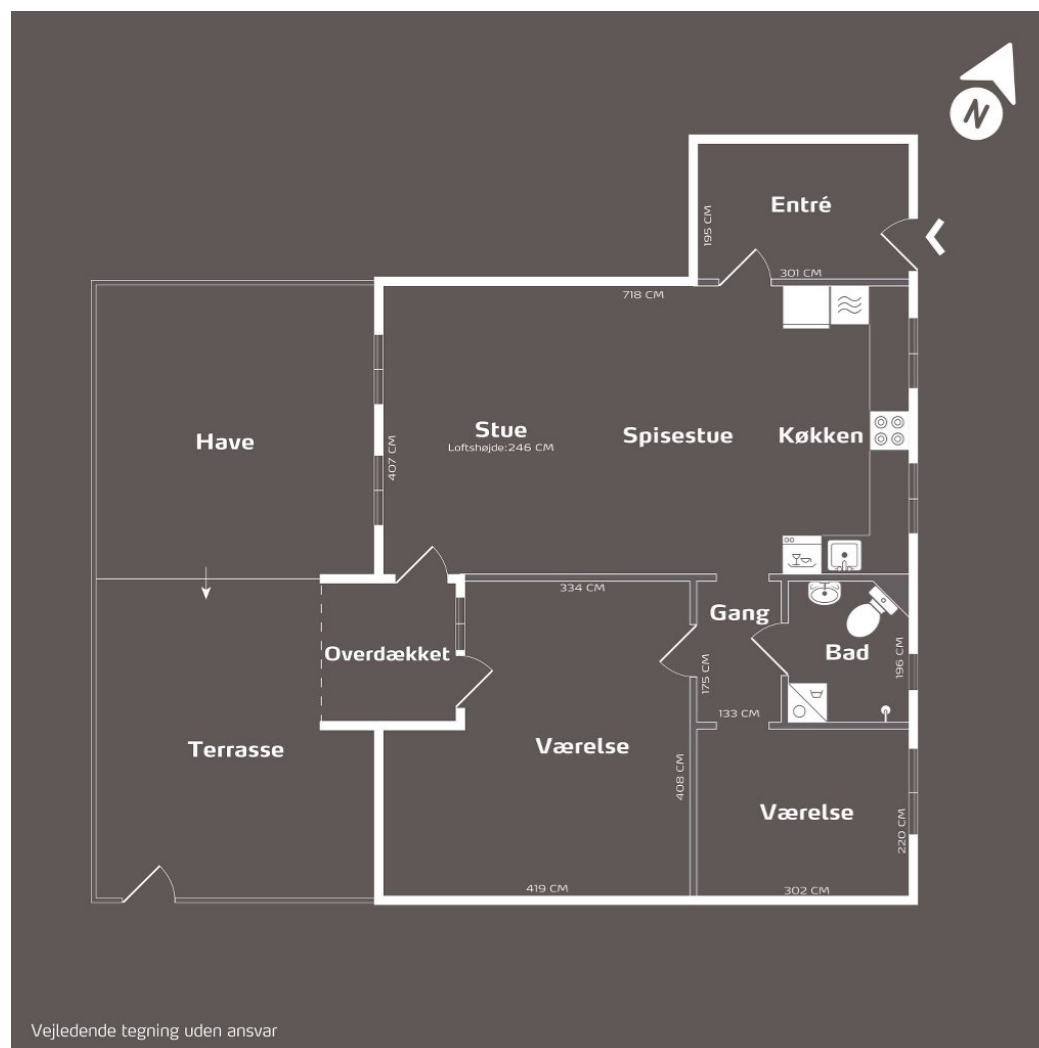
Dato: 15.5.2025



Adresse: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025



Adresse: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 4bg Nederste Torp By, Humlebæk
BFE-nr.: 248768
Ejerl.nr. 61
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.835.000,00
Grundværdi: 1.527.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.468.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.221.600,00

* 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: Simens
type: Emhætte mærke: CT thermex
type: Ovn mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Gorenje
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 78 m²
Heraf tinglyst boligareal: 78 m²
BBR-boligareal: 76 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 27/1000
Adm. fordelingstal: 81/18000
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Ejerpantebrev, Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Fortsættes på side 5

Kommuneplan

Kommuneplan 2021
Etagehusområde ved Teglårdsvej
Plan- og Agenda 21-strategi 2008
Planstrategi 2011-2014
Plan-og Agenda 21-Strategi 2015-20
Planstrategi 2032
Planstrategi 2036

Lokalplan

Etagehusområdet ved Teglårdsvej i Humlebæk

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

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: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Fællesforsikret gennem ejerforeningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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:

Udlejning: Ja

Husdyr: Ja

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.

Kommende tagprojekt

På ekstraordinær generalforsamling den 11. marts 2024, blev vedtaget tagprojekt med forhøjet budget på ialt 59.388.640,00 kr. 7,5 mio tages fra foreningens likvide beholdning og 53.606.000,00 kr. optages som fælleslån når byggesagen er afsluttet.

Ejerne vil, inden optagelse af fælleslånet, få mulighed for at indfri deres andel af lånet.

Vedr. Vandforbrug

Der gøres opmærksom på, at vandbruget er trukket ud af fællesudgifterne.

Vandforbruget for den pågældende lejlighed er beregnet ud fra fordelingstallet og det seneste regnsskab. Denne lejlighed har følgende administrative fordelingstal: 68/18.000.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Teglgårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.486,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.139,28	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen
Fællesudgifter	kr. 30.310,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	Tinglysningsafgift debitorskifte
Grundfont	kr. 7.344,00	Vederlag debitorskifte
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.380,64	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgiver, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.913 md./ 142.961 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.568 md./ 114.819 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 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: 15.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025

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:

Ingen.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.355.000,00	1.355.000,00	1.009.325,95	DKK	1,00	28.118,96	25,75	4.39			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

7.10.1921 Dok om ekspropriation mv
13.7.1957 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Se akt
29.5.1963 Retsanm Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
13.1.1971 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
7.4.1982 Vedtægter: Retsanm Vedtægter for ejerforening tillæg
4.8.1995 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 07.04.1982-9778-13
4.7.1996 Vedtægter: anm byrder Vedtægter for ejerforening, tillæg 04.08.1995 07.04.1982-9778-13
31.1.1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering
18.8.2004 Vedtægter: Anm byrder og hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 04.08.1995
11.7.2007 Vedtægter: Anm byrder og hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 04.08.1995 07.04.1982-9778-13
14.8.2007 Lokalplan H41
16.9.2019 Vedtægter: Vedtægtsændring

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Vaskeri

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Teglårdsvej 379A, st., 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 05-X0002873
Ejerudgift/md.: kr. 4.615

Dato: 15.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Årsforbrug af vand ifølge budget 2024/2025 kr. 1.200.000

Derfor er vandforbruget for denne lejlighed:
 $1.200.000 \cdot 81 / 18.000 = 5.400,00$ pr. år / 12 = 450,00 pr. måned.
Der gøres opmærksom på, at vandforbruget kan ændre sig.