

## Salgsopstilling

Adresse: Helleholm 1, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: AR113  
Ejerudgift/md.: 5.896

Dato: 12.04.2016



### Beskrivelse:

Omgivet af natur og med Øresund tæt på, finder man dette skønne hus beliggende mellem Smidstrup og Rungsted. Huset er en del af Grundejerforeningen Helleholm, en flot bebyggelse med 25 kædehuse, alle placeret mod lukket vej uden gennemgående biltrafik, med fællesarealer, boldbane og egen badestrand med badebro.

152 m<sup>2</sup> arkitekttegnet bolig skabt med fokus på bedst mulig trivsel såvel udendørs som indenfor husets rammer. Huset ligger ugeneret i første række med sydvendt have. Denne placering giver huset et fantastisk lysindtag.

Huset har fået en gennemgribende renovering og fremstår topmoderne og smuk. Den store entré byder velkommen og leder ind til forstuen, hvorfra der er adgang til opholdsstue, køkken-alrum, bryggers, gæstebadeværelse samt de 3 værelser. Opholdsstuen har to direkte udgange til det fri ad hhv. skydedør og dør i sydgavlen. Det rummelige master soveværelse står i forbindelse med opholdsstuen via en skydedør og gennem walk-in-closet er der adgang til master badeværelse.

Stilen er enkel og moderne med smukke trægulve, store vinduer og adgang fra alle opholdsrum til de skønne terrasser og udendørsarealer. En optimal planløsning hvor der er lagt vægt på alt hvad en familie har brug for.

Velkommen indenfor!

### 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: Jacob Roesen Mikkelsen

Adresse: Helleholm 1, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: AR113  
Ejerudgift/md.: 5.896

Dato: 12.04.2016

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelseejendom  
Ifølge:  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 1 dv Smidstrup By, Rungsted  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens  
rensaneanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer  
fy  
Opført/ombygget år: 1977

### Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2014  
Offentlig ejendomsværdi: 4.450.000 kr.  
Heraf grundværdi: 1.968.500 kr.  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.362.500 kr.  
Grundskatteeftværdi:

### Arealer

Grundareal udgør: 546 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
Hovedbyg. bebyg. areal: 152 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 152 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 33 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 33 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse  
- af dato:

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.01.1917 lbnr. 912290-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (40-295)  
Nr. 2 lyst d. 20.07.1968 lbnr. 7411-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2 Filnavn: 14\_Y\_668  
Nr. 3 lyst d. 31.10.1972 lbnr. 21542-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2, tillæg Filnavn: 14\_Y\_668  
Nr. 4 lyst d. 19.08.1976 lbnr. 22727-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 12.05.1982 lyst ptgn. Filnavn: 14\_D\_309  
Nr. 1 lyst d. 19.01.1917 lbnr. 912290-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (40-295)  
Nr. 2 lyst d. 20.07.1968 lbnr. 7411-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2 Filnavn: 14\_Y\_668  
Nr. 3 lyst d. 31.10.1972 lbnr. 21542-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2, tillæg Filnavn: 14\_Y\_668  
Nr. 4 lyst d. 19.08.1976 lbnr. 22727-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 12.05.1982 lyst ptgn. Filnavn: 14\_D\_309

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Alle i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handelen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Her henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helleholm 1, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: AR113  
Ejerudgift/md.: 5.896

Dato: 12.04.2016

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Grundejerforening**

For information omkring grundejerforeningen henvises til [www.helleholm.dk](http://www.helleholm.dk). Medlemskab i grundejerforeningen er obligatorisk.

### **Badebro**

Boende i Helleholm har adgang til privat badebro og strandareal ved Øresund.

### **Forurening**

Ejendommen er ikke kortlagt.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.078

Forbrug: 2.231 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brandeovn

Ejendommen har ikke været beboet under 2015-2016.

## 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

## Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2 og U/N.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 12.08.2014 med energiklassifikation: D.

Adresse: Helleholm 1, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: AR113  
Ejerudgift/md.: 5.896

Dato: 12.04.2016

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	33.199	Kontantpris/udbetaling	4.995.000
Ejendomsværdiskat	23.625	Tinglysningsafgift af skødet	31.660
Renovation	1.831		
Grundejerforening	4.500	I alt	5.026.660
Skorstensfejning	400		
Andre offentlige udgifter	1.502		
Morarenter grundskyld	78		
Ejerudgift i alt 1 år	70.756		

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:  
Ingen

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 250.000 Brutto ekskl. ejerudgift 23.693 md./ 284.313 år Netto ekskl. ejerudgift 19.568 md./ 234.820 år v/26,82%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 12.04.2016

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.

Adresse: Helleholm 1, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: AR113  
Ejerudgift/md.: 5.896

Dato: 12.04.2016

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering