

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: Farvergårdsvej 7B, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 12460001243
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende villa i landsbyidyl

Glæd jer til tilværelsen i denne charmerende ejendom, der ligger på en hyggelig stikvej i landsbyen Ørby. Den hyggelige trævilla fra 2002 er udført med tanke på et sundt indeklima, ligesom der er tænkt over planløsningen. Udemiljøet i form af en veranda og en altan vender mod vest, og fra sidstnævnte får I en dejlig udsigt over landskabet. Der medfølger også en fritliggende garage i samme stil som huset.

Der er fuld skrue på landsbyidyl og landlige fornemmelser, hvad angår beliggenheden. I bosætter jer på en blind vej i Ørby, hvor marker og skov er integreret med byen, og Ørby byder også på blandt andet en vingård og et kunstgalleri foruden en masse spændende arrangementer. Ørby ligger mellem Vejby og Helsinge, så I får kort afstand til fornødenheder i begge, og også Tisvildeleje er en kort køretur væk. Især Tisvildeleje kommer til sin ret om sommeren, hvor der afholdes musikfestival og markeder, og der er også væld af gode spisesteder samt ikke mindst en fantastisk badestrand.

Fra Ørby kan I nemt cykle til Vejby, og der er gode busforbindelser til både Helsinge og Hillerød, hvilket gør det let at komme rundt uden bil.

På adressen møder I trævillaen, som fremtræder med blåmalede facader og hvide detaljer. Det hele emmer af idyl, og den opvoksede beplantning i haven bidrager yderligere til den stemningsfulde atmosfære. Det er et hyggeligt hjem, der tager imod jer inden dørene, omend huset trænger til en lille kærlig hånd, hvor I kan sætte jeres eget præg på stedet.

Der er mange gode værelser i boligen, og de er hensigtsmæssigt fordelt med to i stueetagen og tre på førstesalen. I får endda et badeværelse til rådighed på begge etager. Dernæst venter en god, lys stue og et stort køkken, hvor I kan være sammen på tværs af madlavning og andre aktiviteter. Endelig er der et praktisk bryggers i tilknytning til entréen.

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.

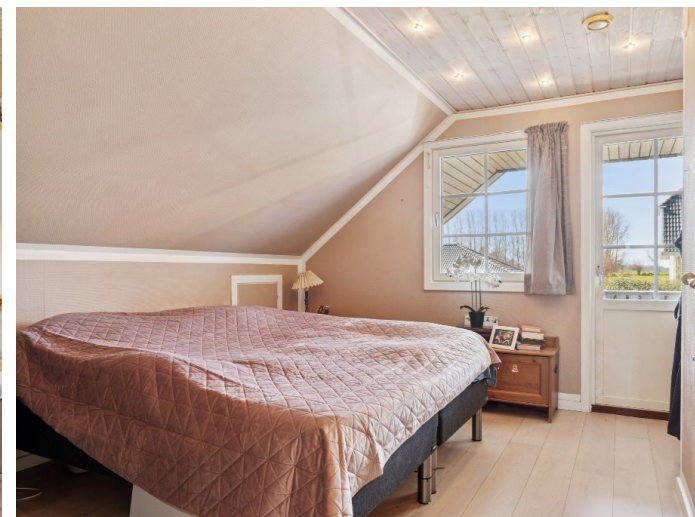
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Høegh

Adresse: Farvergårdsvej 7B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.495.000

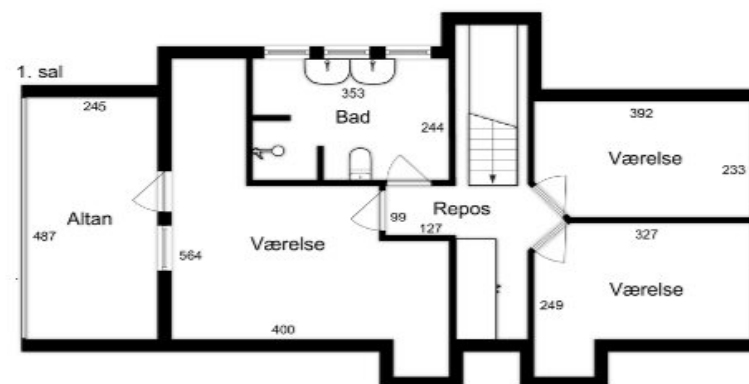
Sagsnr.: 12460001243
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 2.5.2025



Sagsnr.: 12460001243
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 2.5.2025



Adresse: Farvergårdsvej 7B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 12460001243
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 18k Ørby By, Vejby
BFE-nr.: 8969402
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.882.000,00
Grundværdi: 1.379.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.305.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.103.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	61 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
-heraf Carport	47 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab: Electrolux, Fryser: Bosch, Komfur: Voss,
Opvaskemaskine: Siemens,
Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: Bauknecht.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Farvergårdsvej 7B, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 12460001243
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500,00 Forbrug: 8.173 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

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 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.

Adresse: Farvergårdsvej 7B, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 12460001243
 Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 2.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.758,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.245,52	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.234,00
Husforsikring	kr. 7.051,86	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 113,85	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Renovation	kr. 3.567,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Adm jordgebyr	kr. 6,50	I alt	kr.	2.521.084,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.743,79	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.765 md./ 165.185 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.019 md./ 132.224 år v/ 26,25 %

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: 2.5.2025. 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:** Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Farvergårdsvej 7B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 12460001243
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 2.5.2025

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 afgiftspantebreve 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	Rentetilp.lån	1.943.756,73	1.962.925,56	1.930.967,66	DKK	1,13	97.373,04	26,75	6.85				

Vil du se mere..?



Få mere information
på place2live.dk

*Kontakt din lokale
place2live butik*

Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød
Sdr. Jernbanevej 16B
3400 Hillerød
Tlf. 4820 3040
3400@place2live.dk

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2Live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk