

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rishøjvej 33, Annisse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001219
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Rishøjvej 33 – her får du smukke solopgange, landlig idyl, luft omkring dig og ugeneret udsyn over markerne fra den østvendte stue.

Grunden ligger højt placeret i det attraktive og naturskønne Annisse Nord, kun 15 min. nord for Hillerød. Boligen er fra 2023 og byder på 153 m². – et moderne hjem med gennemtænkt arkitektur bygget i materialer af høj kvalitet. Her får du komforten i et nybygget hus, med lave forudsigelige driftsomkostninger og med et minimum af vedligehold.

Den rummelige familieboli har et lyst og indbydende køkken-alrum med ovenlysvinduer, som skaber en luftig og behagelig atmosfære. Herfra er der åben forbindelse til stuen, hvor store vinduespartier trækker lyset ind fra det åbne landskab og giver adgang til husets mange terrasse miljøer. Terrasserne er placeret strategisk, så I både kan nyde morgensolen med udsigt over markerne, og de lune aftener i læ på den overdækkede terrasse.

Børneafdelingen består af to skønne værelser med rigelig plads til leg samt eget badeværelse. I modsatte ende af huset finder I forældresovværelset, med eget badeværelse og direkte udgang til den sydvendte terrasse – en perfekt lille oase til formiddagskaffen.

Udelivet byder bl.a på en smuk prydhave, anlagt med plads til både afslapning og aktivitet, hvor børnene kan tumle på græsset, eller gå på rov i køkkenhaven. Alle årstider er smukke med en unik udsigt der nydes fra den højt placerede grund, liggende parallelt med den stille landevej. Udendørslivet fuldendes af en udendørsbruser til de varme sommerdage.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien, da både skole, daginstitution og idrætshal ligger blot 550 meter væk. Områdets veludbyggede stisystemer fører jer trygt rundt i nabolaget, forbi legepladser og videre til Helsinge, hvor I finder et bredt udvalg af butikker og spisesteder. Derudover er der kun 15 minutters kørsel til pragtfulde Tisvilde og 40 minutter til København.

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: Rishøjvej 33, Annisse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001219
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 7.4.2025



Adresse: Rishøjvej 33, Annisse, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001219
 Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 7.4.2025



Adresse: Rishøjvej 33, Annisse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001219
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 17gd Annisse By, Annisse
BFE-nr.: 100392271
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.636.000,00
Grundværdi: 1.862.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.708.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.489.600,00

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

Tilbehør:

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

Komfur: Siemens, Ovn af mærket: dobbelt ovne, siemens, en alm og en kombi
Kogeplade: siemens, Emhætte: Thermex
Mikroovn: der medfølger kombiovn med mikrofunktion
Køleskab: Siemens, Fryseskab: Logik
Opvaskemaskine: siemens, Vaskemaskine: bosch, Tørretumbler: bosch
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1425 m ²
- heraf vej:	346 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	203 m ²
-heraf Carport	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.11.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Vedr 17DP
10.1.1975 Byplanvedtægt, Vedr 6C
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Holmegård
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Rishøjvej 33, Annisse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001219
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 7.4.2025

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.900,00 Forbrug: 1.778 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

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 salgsopstillingens 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.

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

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom i byzone:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, 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: Rishøjvej 33, Annisse, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 4.895.000

 Sagsnr.: 12460001219
 Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.914,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.895.000,00
Grundskyld 2025	kr. 16.534,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.831,00
Husforsikring	kr. 4.381,81	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Grundejerforening Anslået	kr. 1.000,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Røttebekæmpelse	kr. 145,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	31.250,00
Renovation	kr. 3.567,50	I alt	kr.	4.935.081,00
Adm Jordgebyr	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.549,81			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.900 md./ 322.802 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.536 md./ 258.437 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: 7.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Rishøjvej 33, Annisse, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001219
 Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 7.4.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	3.639.996,18	3.639.996,18	3.656.630,96	DKK	4,00	240.646,59	28,00	8,67	0			

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