

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: Pinusvej 40, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 12460001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa i et dejligt område

Det er i et hyggeligt villakvarter i Helsinge, at I nu kan rykke ind i denne velholdte villa, der ligger for enden af en blind vej tæt på de praktiske gøremål. Jeres kommende hjem er en bolig med tre værelser, et åbent opholdsmiljø, et bryggers og et badeværelse, og ude venter en solrig og nem have.

Når I alle er hjemme fra dagens gøremål, så er det helt sikkert det åbne opholdsmiljø, I samles i. Her bliver livretterne til i det lyse, U-formede køkken, mens I giver børnene en hånd med lektierne ved spisebordet, før I dækker op. I stuen er lysindfaldet fremragende fra vest med terrassedøren i samme retning, så mon ikke I åbner godt op, når det er sommertid.

Planløsningen er af den gode, velkendte slags, hvor I har en fordelingsgang, som samler soveafdelingen med de tre værelser. Det er også herved, at I finder badeværelset, og endelig kan I se frem til et rummeligt bryggers, som snildt indeholder alt det praktiske.

Træd ud i haven og se for jer, hvordan sommerdagene bliver en sand fornøjelse. I skal nemlig ikke bekymre jer det store om vedligehold, så i stedet kan I bruge tiden på leg og afslapning. Sidstnævnte bliver helt sikkert på den brede, delvist overdækkede terrasse, mens den store græsplæne kalder på kongespil, vandkampe, boldspil og meget mere. Indkørslen er flisebelagt og leder til en carport.

I bor dejligt i det hyggelige villakvarter på en tryk, blind vej, hvor bussen stopper i gåafstand. Alternativt springer I bare på cyklerne, når I skal af sted til daginstitution, skole, indkøb og togstationen. Samme transportmiddel kan bringe jer til de mange aktiviteter i idrætshallen og svømmehallen, mens I også kan nyde fritiden i skoven, som ligger i gåafstand fra hjemmet. Herinde er der en naturlegeplads.

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: Pinusvej 40, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 12460001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 28.5.2025



Adresse: Pinusvej 40, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 12460001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 28.5.2025



Adresse: Pinusvej 40, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 12460001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3ca Ammendrup By, Helsingør
BFE-nr.: 2320549
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: El varme
Opført/ombygget år: 1978

Arealer*

Grundareal udgør:	1088 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	104 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
-heraf Carport	39 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.854.000,00
Grundværdi: 1.595.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.483.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.276.000,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab/fryser: vestfrost, Ovn: VOSS, Emhætte ukendt mærke, Vaskemaskine: Blomberg, Kogeplade, Blomberg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.3.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
27.6.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
2.11.1977 Byplanvedtægt nr. 19

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Birket
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Pinusvej 40, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 12460001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.900,00 Forbrug: 12.092 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft pumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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 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.

Adresse: Pinusvej 40, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 12460001057
 Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 28.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.564,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 14.163,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.583,50
Husforsikring	kr. 3.742,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Grundejerforening	kr. 1.200,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 114,37	I alt	kr.	2.419.833,50
Renovation	kr. 3.567,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Adm jordgebyr	kr. 6,50			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.358,29			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.249 md./ 158.986 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.605 md./ 127.263 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: 28.5.2025. 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: Pinusvej 40, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 12460001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 28.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,25			0				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendoms skattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskylds beskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskylds beskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskylds beskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskylds beskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendoms skattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.