

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: Vinkelvej 11B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460000990
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

I det gamle Helsingør finder I dette velindrettede hus, som I nu har mulighed for at gøre til jeres næste hjem. Foruden en bolig med et charmerende og indbydende udtryk samt en optimal planløsning med fine opholdsrum og to gode værelser kan I se frem til en ideel beliggenhed. Boligen har desuden nye gulve i køkken, stue og entré, hvilket bidrager til et friskt og moderne udtryk. I bosætter jer bynært på en stille, lukket vej med gåafstand til hverdagens bekvemmeligheder. Prikken over i'et sættes af den store, solrige terrasse til sommerdagene. Der er desuden billige ejerudgifter.

Inden døre venter jer en lys og behagelig atmosfære takket være de gavmilde lysforhold og rummenes luftige størrelser. Den hyggelige stue bliver hurtigt det naturlige samlingspunkt, hvor I snildt får etableret spiseafsnit og de bløde møbler, ligesom de dybe, møblerbare vindueskarme giver plads til planter og diverse nips. Fra stuen er der udgang til en udestue, der også bliver et skønt sted at samles fra forår til efterår. Køkkenet ligger særskilt og præsenterer sig pænt og velholdt med hvide elementer og god skabsplads.

Et dejligt, rummeligt badeværelse med rum til vaskesøjlen fuldender etagen, inden I bevæger jer op til værelsesafdelingen på førstesalen, som består af to regulære værelser. Begge værelser har loft til kip, mens størrelsen gør dem nemme at indrette efter behov.

Udenfor har I fornøjelsen af en vældig terrasse, der løber langs tre af husets sider, så de lune måneder beriges med sol hele dagen. Terrassen er afskærmet og den mindre, lukkede have ligeså, hvilket sikrer jer en ugeneret ramme om udelivet.

I bosætter jer tæt på alle byens faciliteter og ikke mindst dagligdagens gængse fornødenheder. Fra jeres kommende hjem er der gåafstand til indkøb, skole, pasningstilbud, idrætsfaciliteter og stationen. Højbjerg Hegns grønne omgivelser er ligeledes let tilgængelige, og det samme gør sig gældende for bymidten restauranter og butikker.

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.

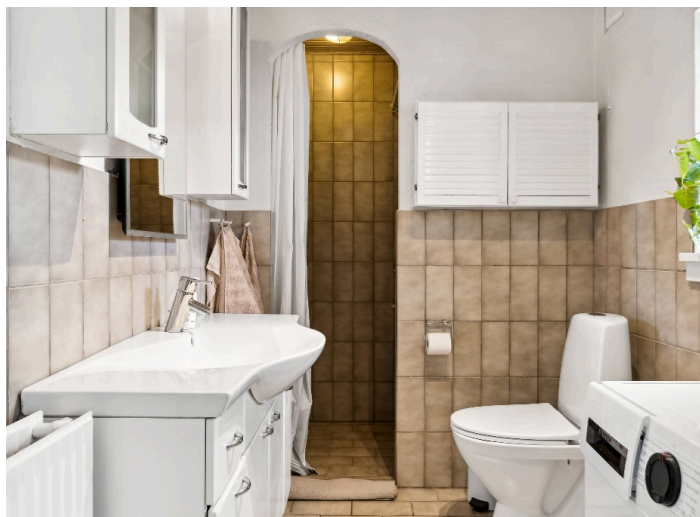
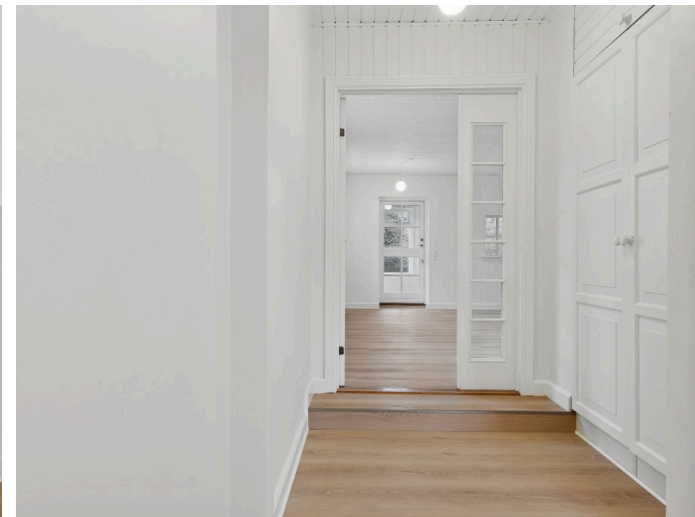
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Høegh

Adresse: Vinkelvej 11B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460000990
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

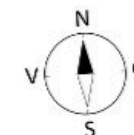
Dato: 9.4.2025



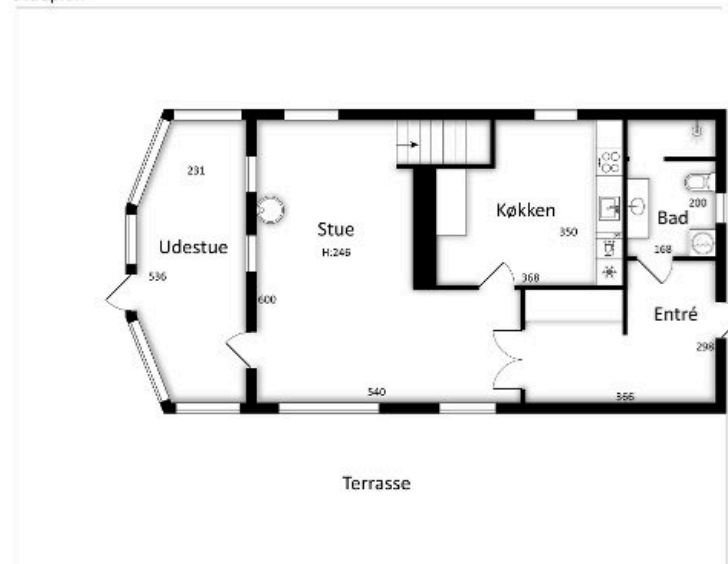
Adresse: Vinkelvej 11B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460000990
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

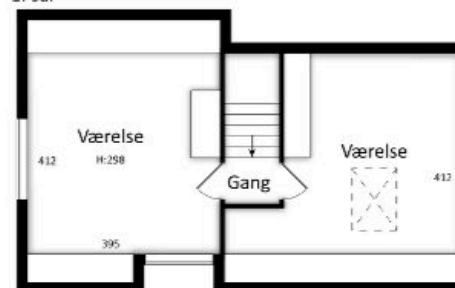
Dato: 9.4.2025



Stueplan



1. sal



Adresse: Vinkelvej 11B, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460000990
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa med ejerlejlighedsstatus

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gribskov

Matr.nr.: 4bg Helsinge By, Helsinge

BFE-nr.: 253214

Ejerl.nr. 2

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Jf. ejendomsdatarapport

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1930 / 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 1.995.000,00

Grundværdi: 536.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.596.000,00

Grundlag for grundskyld: 428.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 132 m²

Heraf tinglyst boligareal: 115 m²

Heraf andre arealer: 5 m²

BBR-boligareal: 115 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: 132/256

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f:

I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.6.1938 Dok om at 4BC ikke kan vinde hævde om dele af 4AN og 4AM mv

18.4.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

8.2.2017 Vedtægter: Vedtægtens bestemmelser

Planer:

Kommuneplan 2021-2033

Spildevandsplan

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

type: Mikro-ovn mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Køle-/fryseskab mærke:

type: Komfur mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vinkelvej 11B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460000990
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 9.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.300,00 Forbrug: 11,87 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

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.

Lejeforhold/lejeindtægt/deposita: Ingen

Finansiering:

place2live anbefaler køber at søge rådgivning i pengeinstitut/kreditforening med henblik på beregning af alternative finansieringsmuligheder.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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: Vinkelvej 11B, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 12460000990
 Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.139,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.759,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 108,73	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.567,54	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.205,94	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 6,50	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Husforsikring	kr. 6.969,48	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.756,79	

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.122 md./ 133.468 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.903 md./ 106.836 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: 9.4.2025. 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:** Maksimal realkreditbelåning kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen

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: Vinkelvej 11B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460000990
Ejerudgift/md.: kr. 2.063

Dato: 9.4.2025

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 gæld jf. sælger

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	551.718,03	551.718,03	554.537,31	DKK	2,76	49.662,34	14,25	6.14			Nej	

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