

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: Havremærksvej 21, Annisse, 3200 Helsingø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 12460000925
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

I Annisse Nord for enden af lukket vej og tæt på skole og offentlig transport står denne villa klar til at danne rammerne om en ny families hverdag.

I får 125 kvadratmeter fordelt over et køkken og en stue ud i ét, tre værelser, to badeværelser og et bryggers. Dertil kommer en skøn udestue samt en solrig have med terrasse. I bosætter jer børnevenligt med en cykelsti til Bjørnehøj skolen, Bjørnegården vuggestue samt Naturbørnehuset i Annisse som både er børnehave og vuggestue. Dertil kun 500 meter fra bussen, som kører mellem Helsingø og Hillerød. Dagligvareindkøb findes i Helsingø under ti minutters bilkørsel fra adressen eller en god cykeltur via stisystem.

Ejendommen er opført i 1974 og fremstår flot med en gul murstensfacade og hvide rammer omkring vinduer og døre. Boligen er i 2022 blevet moderniseret, hvor både vinduer er skiftet, og bad og køkken er opdateret inklusiv nye hvidevarer.

Der er også en luft til luft varmepumpe fra samme år. Først skal I se den rummelige stue, hvor lyset strømmer ind fra sydvest på de smukke gulve, som desuden breder sig til resten af hjemmets opholdsrum. Her kan I indrette sofagruppen samt et langbord nær HTH-køkkenet, der er opsat i et tidløst udtryk med hvide fronter. Fra stuen går I ud i den skønne udestue med en muret pejs og glaspartier fra gulv til loft hele vejen rundt.

Hjemmets private afdeling findes via fordelingsgangen. Her er der tre regulære værelser, som alle har faste skabe, så garderoben nemt pakkes ud. Det ene værelse er et oplagt forældresoveværelse med badeværelse en suite og regnbruser. Til sidst kommer det andet badeværelse med en muret bruseniche samt bryggers med egen indgang og plads til vaskefaciliteter.

Udenfor venter en skøn, solrig have med masser af plads til børnenes leg.

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: Havremarksvej 21, Annisse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 12460000925
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

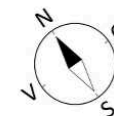
Dato: 2.4.2025



Adresse: Havremarksvej 21, Annisse, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 12460000925
 Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 2.4.2025



Adresse: Havremarksvej 21, Annisse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 12460000925
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 19bv Annisse By, Annisse
BFE-nr.: 2303056
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1974 / 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.447.000,00
Grundværdi: 1.827.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.957.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.461.600,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	920 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	146 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	62 m ²
-heraf Carport	62 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.10.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, udstykning
3.9.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
10.1.1975 Byplanvedtægt, Vedr 6C

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ryagergaard
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Havremarksvej 21, Annisse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 12460000925
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Gjensidige 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.: 19.200,00 Forbrug: 11.382 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 stø

Energimærkning: D

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.

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: Havremarksvej 21, Annisse, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: 12460000925
 Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.983,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 16.223,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.387,00
Husforsikring	kr. 3.388,43	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.650,00
Grundejerforening	kr. 1.000,00	I alt	kr.	2.823.037,00
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		
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 6,50			
Snerydning	kr. 300,00			
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.569,19			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.438 md./ 185.260 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.359 md./ 148.302 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: 2.4.2025. 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: Havremarksvej 21, Annisse, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 12460000925
 Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 2.4.2025

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
Andet	Anden lånetype	997.677,66	997.677,66	999.623,13	DKK	3,91	100.330,43	18,25	7,35	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