

# 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: Petersmindevej 3, Valby, 3200 Helsinge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 26.3.2025



## Beskrivelse:

Lidt uden for Helsinge møder I denne dejlige landvilla fra 1860, der ligger smukt omringet af bølgende marker. Boligen er blevet flot moderniseret gennem årene og fremstår i dag både lys og indbydende med masser af plads til familielivet. Her får I også gode muligheder for at inddrage de disponible rum i både stueetagen og på førstesalen.

Når hverdagen melder sin ankomst, er der små to kilometer ind til Blistrup, hvor I finder alt fra indkøb til daginstitution, skole og hallens idrætsfaciliteter. Vil I ud i naturen, kan I spadsere til den nærliggende Øllemose, der indbyder til gåture eller en frisk løbetur.

Inden døre centrerer stueplanet sig om den markante stue, hvor velplacerede vinduer bader rummet i lys, mens brændeovnen förstærker den hyggelige atmosfære. Der går ikke mange minutter, før jeres indretningsidéer er ført ud i livet med bløde møbler og grønne planter. I naturlig forlængelse heraf har I det pæne, velholdte køkken-alrum, der danner rammen om madlavningen og måltiderne.

Et værelse og et badeværelse med indmuret bruseniche er der også, mens der fra entréen er adgang til bryggerset og to disponible rum. På førstesalen skal I derimod se tre gode, reelle værelser, hvoraf det største har dobbeltdøre til den sydvendte altan. Heroppe er der desuden et uudnyttet loftsrumsrum, der også kan inddrages i indretningen.

Udenfor venter jer en dejlig, stor have på hele 1.713 m<sup>2</sup>, der således giver jer masser af plads til at udfolde sommerens aktiviteter på. Mens børnene hygger sig med at hoppe på trampolinen eller en omgang bold, kan I slappe af og nyde tilværelsen på den skønne terrasse med sol fra syd. I får også en pragtfuld udsigt til det åbne marklandskab, der omkranser villaen næsten hele vejen rundt. Der er desuden tilknyttet en stald til huset.

Har du en mindre bolig der evt. skal sælges kan sælger have interesse i at lade den indgå i handlen.

## 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: Petersmindevej 3, Valby, 3200 Helsinge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

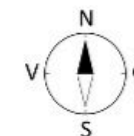
Dato: 26.3.2025



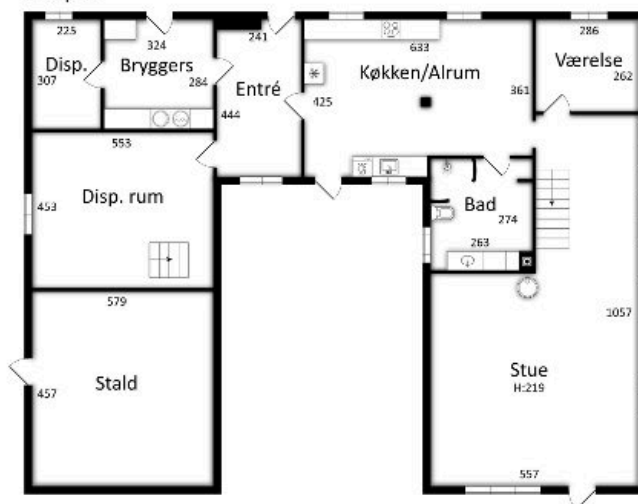
Adresse: Petersmindevej 3, Valby, 3200 Helsinge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

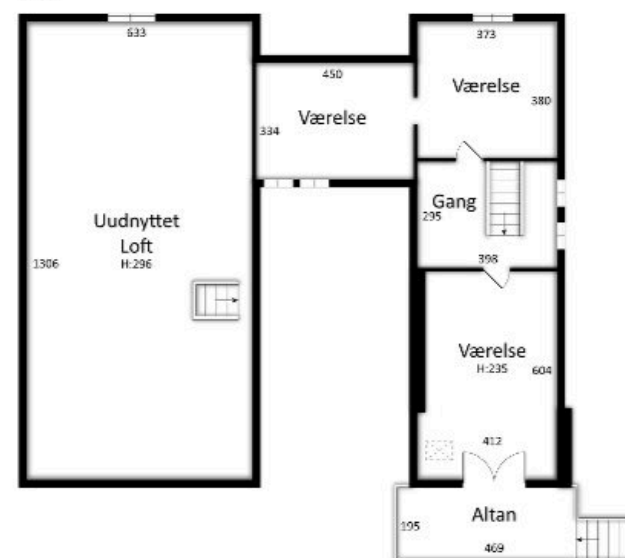
Dato: 26.3.2025



Stueplan



1. sal



Adresse: Petersmindevej 3, Valby, 3200 Helsinge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 26.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 30a Valby By, Valby  
BFE-nr.: 2332924  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Jf. ejendomsdatarapport  
Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1860 / 2006

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.512.000,00  
Grundværdi: 1.323.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.009.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.058.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1713 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	203 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	30 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	44 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	217 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

30.8.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der findes angiveligt 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej



Adresse: Petersmindevej 3, Valby, 3200 Helsinge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 26.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
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.: 20.300,00 Forbrug: 18.680 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme og luft til luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

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

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**

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: Petersmindevej 3, Valby, 3200 Helsinge  
 Kontantpris: kr. 3.795.000

 Sagsnr.: 12460001091  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.248,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.748,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.849,16	Ejerskiftegebyr til grundejerforening
Rottebekæmpelse	kr. 150,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.567,50	I alt
Adm jordgebyr	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Minirensanlæg service aftale	kr. 2.422,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Tømning af rensanlæg	kr. 797,70	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.789,82	

### 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.995 md./ 251.942 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.809 md./ 201.703 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: 26.3.2025. 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: Petersmindevej 3, Valby, 3200 Helsinge  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.982

Dato: 26.3.2025

**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.

# Vil du se mere..?



Få mere information  
på [place2live.dk](https://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](mailto:3400@place2live.dk)

Place2Live Gribskov  
Vestergade 1  
3200 Helsingør  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)

Udstilling  
Place2live Smidstrup  
Smidstrup Strandvej 57  
3250 Gilleleje  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)