

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: Skovfogedvej 16, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001203
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

Spændende etplansvilla på lukket vej

I Annisse Nord skal du glæde dig til at se denne charmerende, gule murstensvilla fra 1966. Huset rummer fire værelser og er dermed et oplagt valg til familien, der ønsker at lade børnene boltre sig på hver deres værelse.

Indendørs finder du 158 m² og en god planløsning, der giver dig rig mulighed for at sætte dit eget aftryk. Udenfor har du en 1.637 m² stor grund og en rolig, lukket vej, hvor du slipper for gennemkørende trafik. Byen byder på fine stisystemer, som fører dig til pasningstilbud og Bjørnehøjskolen på få minutter.

Velkommen indenfor til en rummelig entré, hvorfra du har adgang til børnenes afdeling med tre værelser og to badeværelser med brus.

Fra køkkenet kan du træde ind i et praktisk bryggers med plads til at ordne vasketøjet. Spisestuen ligger i åben forbindelse til boligens hjerte, stuen, som skaber rammerne for mange afslappende timer med venner og familie.

Her bemærker du straks det behagelige lysindfald fra rummets markante vinduespartier og pejseindsatsen, der skaber en hyggelig atmosfære. Stuen er opdelt så du kan indrette husets femte værelse, hvorfra du kan kaste blikket ud på den dejlige have. Endnu et stort værelse afslutter denne del af boligen.

På en varm sommerdag kan du træde ud på den delvist overdækkede terrasse, som giver dig udsyn til en naturskøn have med træer og alverdens beplantning. På græsset er der plads til både leg, trampolin og haveprojekter. Til boligen hører også en carport med skur.

Ejendommen ligger i Annisse Nord, der er særdeles børnevenlig at bo i, da du nemt kan nå skole, pasningstilbud og foreningsliv via praktiske stisystemer. Indkøb og regionaltoget finder du i nabobyen Helsingør. Skal du ind og mærke storbyens puls, kan du nå København K i bil på 45 minutter.

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: Skovfogedvej 16, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

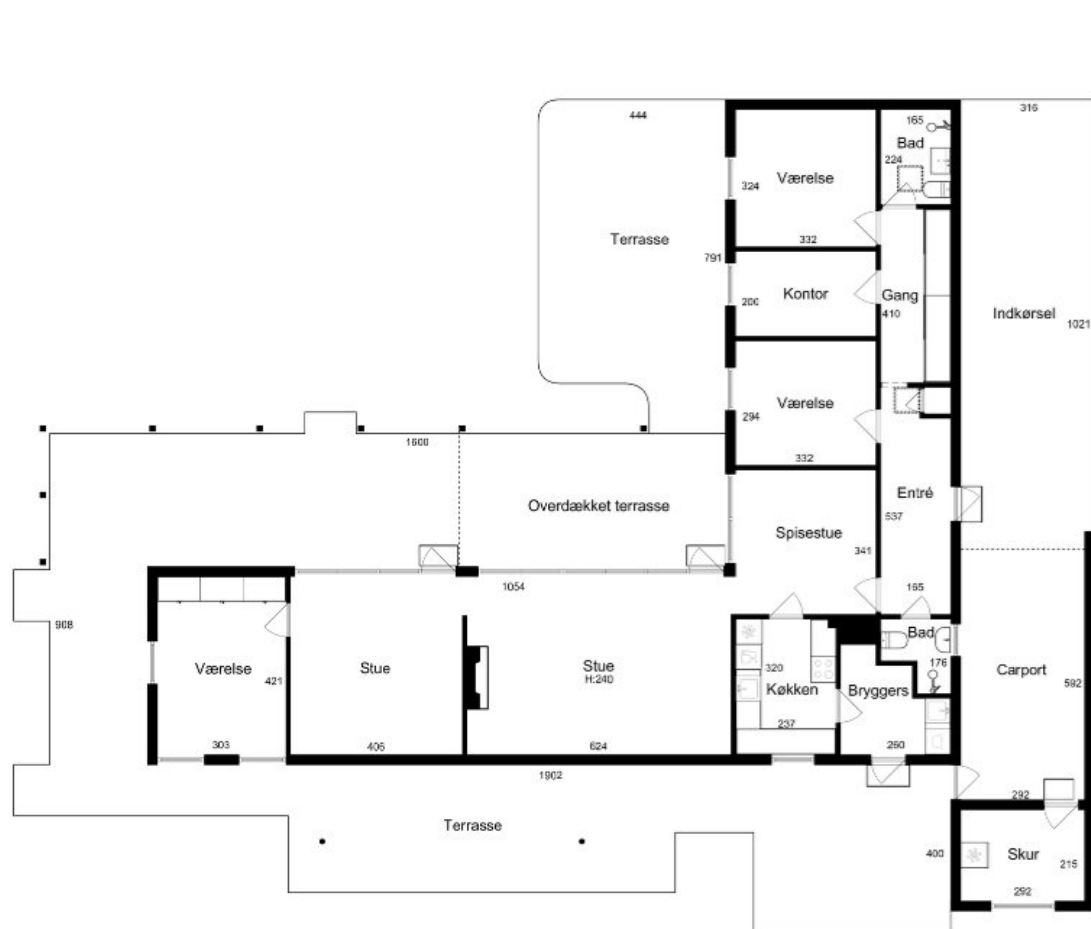
Sagsnr.: 12460001203
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 12.5.2025



Sagsnr.: 12460001203
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 12.5.2025



Adresse: Skovfogedvej 16, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001203
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 5dc Annisse By, Annisse
BFE-nr.: 2302448
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1966 / 1976

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.759.000,00
Grundværdi: 2.108.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.207.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.686.400,00

* 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: Atlas, Ovn: Asko, Emhætte: Voss, Vaskemaskine: AEG - der stilles ikke garanti for funktionsdygtigheden.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1637 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	158 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
-heraf Carport	18 m ²
-heraf Udhus	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.9.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
12.12.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
10.1.1975 Byplanvedtægt, Vedr 6C
16.3.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 5HO

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Adresse: Skovfogedvej 16, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001203
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 12.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens 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.: 15.700,00 Forbrug: 9.434 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: 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: C

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.

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Adresse: Skovfogedvej 16, Annisse, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 12460001203
 Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 12.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.256,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 18.719,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.142,50
Husforsikring	kr. 5.153,84	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Grundejerforening	kr. 1.200,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 145,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.050,00
Renovation	kr. 3.567,50	I alt	kr.	2.722.192,50
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		
Skorstensfejerbidrag	kr. 747,23			
Fast abonnement varmepumpe	kr. 5.940,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.735,91			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.881 md./ 178.575 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.912 md./ 142.946 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: 12.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Skovfogedvej 16, Annisse, 3200 Helsing
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001203
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 12.5.2025

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:

Ejendommens varmepumpe med aftale hos Nævarme
Prisen for at købe varmepumpen pr. 31. maj 2025 er 108.173 kr.
Det koster 25.000 kr. at opsige OK Nævarme aftalen og få demonteret varmepumpen.

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