

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: Frederiksborgvej 38, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460001220
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa centralt i Helsinge

Det er centralt i Helsinge, at I finder denne fine og velholdte villa, som nu kan blive jeres næste hjem. Her overtager I nøglerne til en bolig, der fremtræder lys og indbydende, og samtidig får I også fornøjelsen af en rigtig hyggelig og nem have.

Foran boligen parkeres bilen i den rummelige indkørsel, og efterfølgende bevæger I jer indenfor, hvor I finder en lys entre efterfulgt af stuen endvidere finder det nydelige køkken, som byder på gode rammer om madlavningen.

Køkkenet er i åben forbindelse med spisestuen, hvor I kan arrangere med spisebordet, ligesom I også får gavn af en rummelig stue. Herinde bydes I velkommen af skønne lysindfald, ligesom den stemningsskabende brændeovn sørger for en helt særlig atmosfære. Dernæst råder stueetagen over et værelse med tilknyttet badeværelse.

Videre fører trappen ned i kælderen med yderligere et badeværelse med bruseniche og rum til vaskefaciliteter. Dernæst har I tre disponible rum, som gemmer på flere anvendelsesmuligheder, hvad enten I drømmer om hobbyrum eller noget helt andet.

Udenfor får I fornøjelsen af en dejlig vedligeholdelseslet have med en hævet træterrasse, der har rigeligt med plads til havemøblerne. Samtidig får børnene også de bedste rammer til leg og boldspil på græsplænen med få træer, som alt sammen omkranses af hegn, så I tilmed kan være ganske ugenerede.

Afslutningsvis skal beliggenheden fremhæves, da hverdagen får helt perfekte betingelser, når I flytter ind på Frederiksborgvej 38. Det er i en radius af cirka en kilometer, at I finder indkøb, skole, daginstitution samt Helsinge Station. Dertil er der også rig mulighed for at nyde naturen fra sin flotteste side i Højbjerg Hegn, omtrent 400 meter væk.

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.

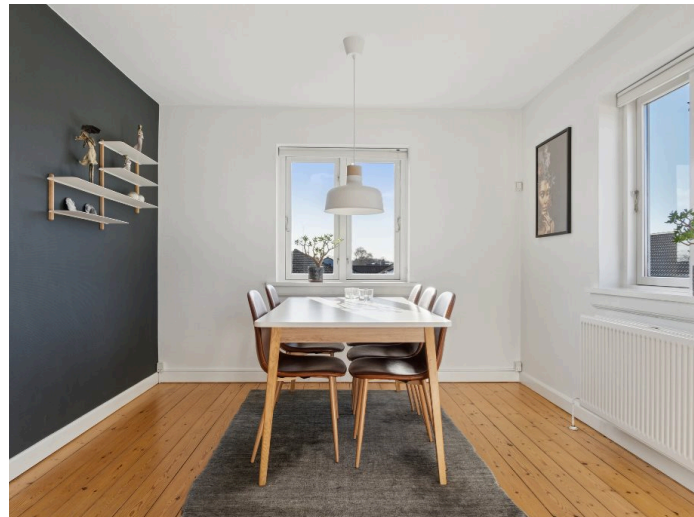
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Høegh

Adresse: Frederiksborgvej 38, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460001220
 Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 4.4.2025



Adresse: Frederiksborgvej 38, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460001220
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 4.4.2025



Adresse: Frederiksborgvej 38, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460001220
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gribskov

Matr.nr.: 12ai Helsinge By, Helsinge

BFE-nr.: 2322839

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme

Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 1.996.000,00

Grundværdi: 1.409.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.596.800,00

Grundlag for grundskyld: 1.127.200,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab: Electrolux, Fryser: Electrolux, Emhætte: Ukendt mærke,

Ovn: Gram, Kogeplade: Gram opvaskemaskine: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 662 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 82 m²

Kælderareal: 68 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 82 m²

Andre bygninger: 13 m²

-heraf Garage 13 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.7.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Frederiksborgvej 38, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 12460001220
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Gjensidige

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.: 34.500,00 Forbrug: 33.320 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: E

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.

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.

Brændeovn:

Der findes en 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/pejseindsatsen 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.

Adresse: Frederiksborgvej 38, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 12460001220
 Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.143,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.512,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,50
Husforsikring	kr. 6.534,24	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 89,77	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Renovation	kr. 3.567,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Adm Jordgebyr	kr. 6,50	I alt	kr.	2.016.350,50
Skorstensfejerbidrag	kr. 747,23	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.600,92			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.046 md./ 132.555 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.841 md./ 106.097 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: 4.4.2025. 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: Frederiksborgvej 38, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 12460001220
 Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 4.4.2025

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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.420.502,85	1.420.502,85	1.171.545,52	DKK	1,50	72.950,04	27,00	6,85				

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