

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: Duemosevej 1, 3200 Helsingø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 12460001062
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

I Ejlstrup møder I denne rummelige villa, der er det perfekte match til børnefamilien, som drømmer om masser af plads inde som ude samt om muligheden for dyrehold.

Beliggenheden er også attraktiv, især når det kommer til natur, offentlig transport og skole. Inden for 800 meters afstand har I nemlig både bus, regionaltoget, Gribskov Skole og Gribskøvs grønne omgivelser til familiens naturudflugter. Et kvarter på cyklen fører jer til børnepasning, mens I efter ti minutter bag rattet når Helsingø by, hvor I finder flere indkøbsmuligheder.

Villaen breder sig over 161 veldisponerede kvadratmeter, hvor familien samles i det betragtelige opholdsmiljø, som udgør hjemmets hjerte. Her ligger et tidløst køkken med masser af albuerum til madlavningen i åben forbindelse med den ene stue, der passende kan indrettes som spisestuen. Mens brændeovnen bidrager med hjemlig hygge, sørger vinduespartierne for behagelige lysforhold. Fra køkkenet tilgår I boligens anden stue, der er oplagt til de bløde møbler.

Den velovervejede indretning rummer mange muligheder og giver jer også fire regulære værelser, der ligger side om side. Det pæne badeværelse med blå retrofliser, bruseafsnit og plads til vaskefaciliteter finder I nærvæd, mens gæstetoiletet ligger i entréen.

Fra stuerne træder I ud på en af de to terrasser, der på fornem vis forlænger opholdsarealet i sommerhalvåret. De vender begge skønt mod vest, så grillmiddage og aften timerne beriges af aften solen. Den vældige grund på 7.220 m² er ydermere helt ugeneret og byder på varierende beplantning foruden en rigtig god staldbygning til eksempelvis hestehold.

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.

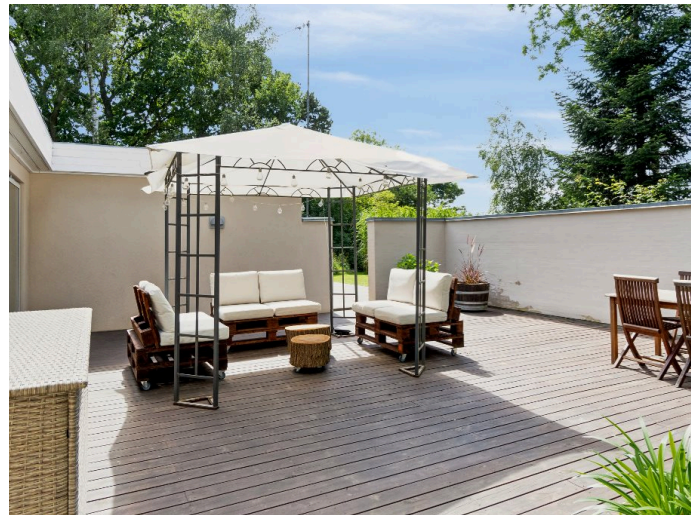
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Høegh

Adresse: Duemosevej 1, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 12460001062
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

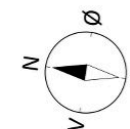
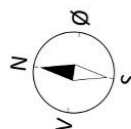
Dato: 28.3.2025



Adresse: Duemosevej 1, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 12460001062
 Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 28.3.2025



Adresse: Duemosevej 1, 3200 Helsingø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 12460001062
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4r Ejlstrup By, Mårum
BFE-nr.: 2323548
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: SOP: Samletank
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 3.218.000,00
Grundværdi: 2.272.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.574.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.817.600,00

* 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:	7220 m ²
- heraf vej:	1119 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	161 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Andre bygninger:	145 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	145 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.6.2000 Dok om færdselsret

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Duemosevej 1, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 12460001062
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Lokal 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.: 24.400,00 Forbrug: 14.647 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Duemosevej 1, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 4.695.000

 Sagsnr.: 12460001062
 Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.129,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 20.175,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.164,50
Husforsikring	kr. 8.472,31	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 183,55	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	30.050,00
Renovation	kr. 3.657,00	I alt	kr.	4.736.214,50
adm jordgebyr	kr. 6,50			
Skorstensfejerbidrag	kr. 1.121,36			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.745,16			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.895 md./ 310.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.732 md./ 248.781 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: 28.3.2025. 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: Duemosevej 1, 3200 Helsingø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 12460001062
Ejerudgift/md.: kr. 3.895

Dato: 28.3.2025


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

*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