

# 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: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 06-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 1.5.2025



## Beskrivelse:

### Meget velholdt villa med fremragende adresse i Helsingør

På en af Helsingør's bedste adresser, lige på grænsen mellem midtbyen og grønne skove, finder I denne karakteristiske villa, hvor fornemmelsen af at være omgivet af naturens skønhed ledsages af en formidabel planløsning. Familien får helt eminente rammer om hverdagsliv og fritidsinteresser, og som prikken over i'et er der en henrivende udsigt til haven, områdets rige dyreliv og brede trækroner. Bemærk, at der er skiftet tag og efterisoleret i 2021.

Boligen centrerer sig omkring de tre rummelige stuer. To er placeret på overetagen, mens den sidste er at finde i terræn. Fælles for alle tre er de enorme vinduespartier, som sørger for at trække både lys, luft og årstidernes skiftende nuancer med helt ind i hjertet af boligen.

Det samlede beboelsesareal er på 173 kvadratmeter. Det pæne køkken er udført i delvis åben forbindelse med den ene stue, og herudover er der tre værelser, og det er en smal sag at etablere et fjerde, hvis behovet opstår. Et praktisk bryggers og to badeværelser, hvoraf det ene er raffineret med glasloft over spabadekarret, afrunder herligheden.

Det er ikke sjældent, at områdets dyreliv kommer på besøg. Står i stille på den brede altan foran stuerne på overetagen, kan I følge rådyrene, som de lister rundt i haven, og ligesom skovens dyr synes om stedet, så er mulighederne for udfoldelse og aktivitet lige uden for døren. Den anseelige garage er også værd at bide mærke i.

I bosætter jer på en stille vej, og her opnår I den sjældne omstændighed at være helt tæt på naturen og samtidig have meget nem adgang til byens mange faciliteter. Hvad sidstnævnte angår, så er der inden for en radius af bare halvanden kilometer alt, hvad I kunne tænkes at få brug for. Skoven, der ligger umiddelbart syd for ejendommen, fortsætter over i Højbjerg Hegn, og via fine stier ledes I lynhurtigt ud i den smukke, danske natur.

## 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: Toke Gerdes



Adresse: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 06-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 1.5.2025





Adresse: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 06-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

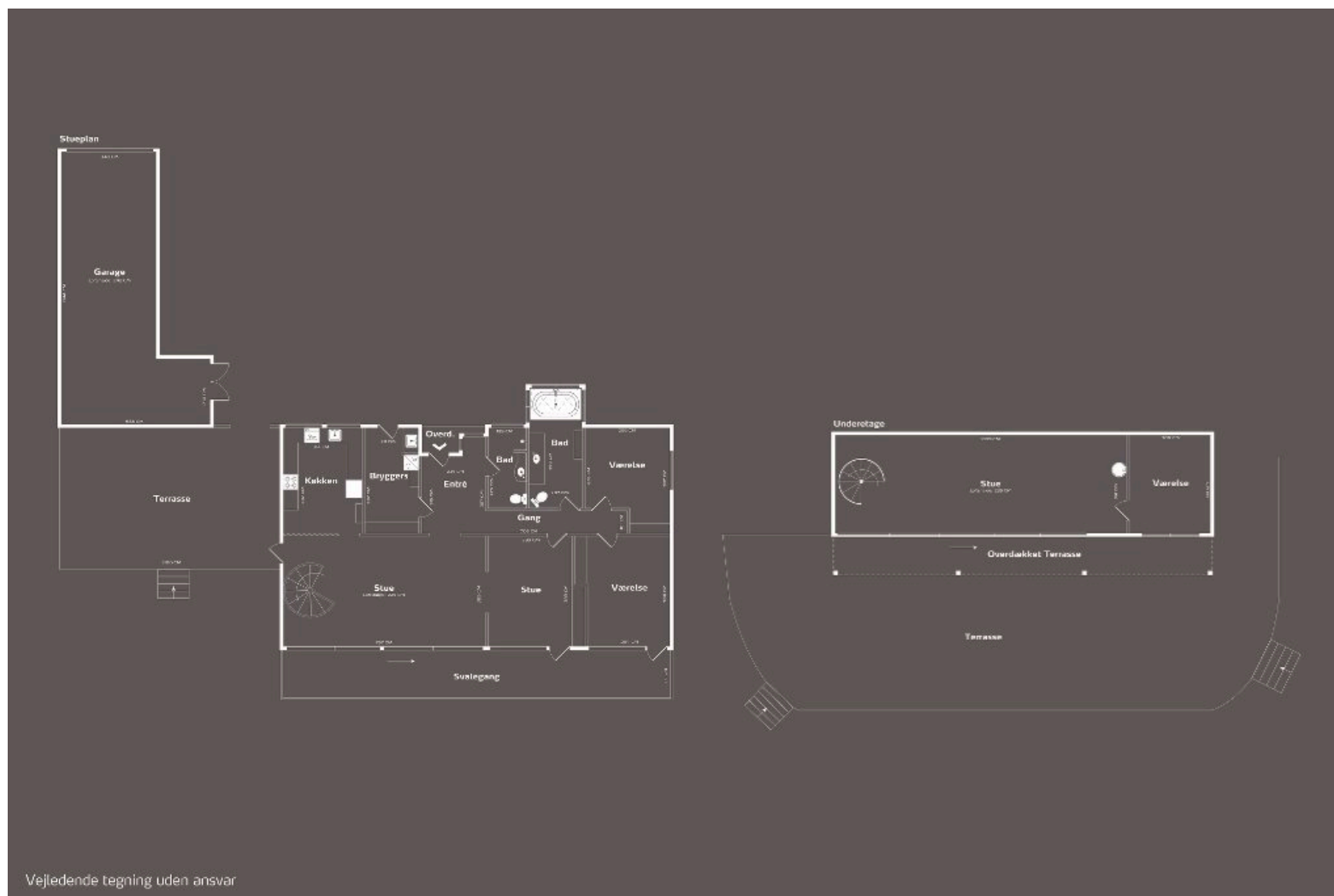
Dato: 1.5.2025



Adresse: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 06-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 1.5.2025



Adresse: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 06-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 1.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 6ez Helsingør By, Helsingør  
BFE-nr.: 2321744  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Se ejendomsdatarapport  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1974

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.921.000,00  
Grundværdi: 1.532.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.336.800,00  
Grundlag for grundskyld: 1.225.600,00

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

##### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1237 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 119 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 54 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:     | 173 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 38 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Garage         | 38 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

20.8.1962 Dok om vej mv, Ikke til hinder for prioritering  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

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

type: Køleskab (garage) mærke: Scancool  
type: Køleskab (garage) mærke: Samsung  
type: Fryser (garage) mærke: Gram  
type: Vaskemaskine mærke: Whirlpool  
type: Tørretumbler mærke: BOSCH  
type: Køl/fryseskab mærke: Whirlpool  
type: Opvaskemaskine mærke: BOSCH  
type: Ovn/kogeplade mærke: Gram  
type: Emhætte mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 06-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 1.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

Sælgers varmeudgift for 2024 var på kr. 21.962,95 jf. aftale.

#### 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: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Jordforening i Byzonen**

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

##### **Særlige forhold:**

Skovbyggelinjer - Ja

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

##### **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 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.

Adresse: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 06-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 1.5.2025

| Ejerudgift 1. år:                      | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                |
|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                      | kr. 11.917,68 | Kontantpris/udbetaling                                                               |
| Grundskyld 2025                        | kr. 13.604,16 | Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået                                       |
| Husforsikring                          | kr. 4.938,61  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                            |
| Renovation                             | kr. 3.572,50  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                              |
| Skorstensfejerbidrag                   | kr. 601,66    | I alt                                                                                |
| Rottebekæmpelse                        | kr. 121,54    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt |
| Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk. | kr. 6,50      | udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.        |
| Ejerudgift i alt 1. år:                | kr. 34.762,65 |                                                                                      |

#### 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.607 md./ 283.280 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.899 md./ 226.787 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: 1.5.2025. 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:**

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Engsvinget 23, 3200 Helsingør  
 Kontantpris: kr. 4.295.000

 Sagsnr.: 06-X0001468  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 1.5.2025

**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:**
**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 |
|-----------------|------------------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Kt.lån baseret på obl. |            |               |               | DKK              | 0                  |               |              | 0     |                     |                             |                   |                    |
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype         | 479.347,83 | 479.347,83    | 454.968,20    | DKK              | 0                  | 93.741,24     | 5,50         | 14.04 |                     |                             |                   |                    |