

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: Ørsholtvej 16, Gurre, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Utraditionel livsstilsbolig i det skønne Gurre

Denne charmerende bolig i Gurre er overkommelig i størrelse og kan med nogen opdateringer og istandsættelser blive rammerne til et suverænt hjem til dig, der drømmer om fredelige omgivelser og højt til himlen. Huset rummer i skrivende stund et køkken-alrum og en stue i ét, et soveværelse, et badeværelse, et bryggers og to disponible rum. Derudover er der også et fint anneks, og en fantastisk have som særligt i øjeblikket præsenterer sig utroligt indbydende.

At køkkenet og stuen er i forening giver et fremragende flow og en god rummelighed i opholdsmiljøet. Derudover bidrager de mange vinduespartier og den dobbelte terrassedør med oceaner af lys og kig til haven.

Hvad end du ønsker at lave om i planløsningen eller blot opdatere udtrykket og gøre det til dit eget, så foreligger mulighederne, og der er plads til at skabe et overkommeligt hjem helt i zen.

Udearealet får med det samme skuldrene helt ned. Ikke kun er beplantningen utrolig skøn, den opdeler også haven i mindre zoner, der giver lyst til at gå på opdagelse. Udsigten over de grønne omgivelser er endnu et lyspunkt.

Lige på den anden side af vejen udfolder sig et grønt areal og en lille sø, og kun 700 meter mod syd kommer du til Nyrup Hegn - et stort skovstykke, der forandrer sig i takt med årstiderne og altid er garanteret for herlige spadsereture. Som kontrast til det meget landlige og naturrige islæt har du Helsingørs mange butikker, historiske monumenter, spisesteder og kulturelle hotspots under seks kilometer 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: Kasper Bjerg Pedersen

Adresse: Ørsholtvej 16, Gurre, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025



Adresse: Ørsholtvej 16, Gurre, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025



Adresse: Ørsholtvej 16, Gurre, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025



Adresse: Ørsholtvej 16, Gurre, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 3aø Gurre By, Tikøb
BFE-nr.: 2350850
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1959 / 1992

Arealer*

Grundareal udgør:	795 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	134 m ²
-heraf Garage	20 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	11 m ²
-heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.925.000,00
Grundværdi: 2.274.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.340.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.819.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseseab mærke: Whirlpool
type: Emhætte mærke: Blomberg
type: Komfur mærke: Siemens
type: Ovn mærke: -----
type: Kogeplade mærke: -----
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Vaskemaskine mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.5.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 1a Nyrup Hegn

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Gurre boligområde
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

Gurre Landsby

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Ørsholtvej 16, Gurte, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.975,69

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 støv

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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

Produktionspunktet 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: Ørsholtvej 16, Gurre, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 4.607,00	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning	kr. 689,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 11.934,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 17.282,40	I alt
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 122,51	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.356,09	pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.752 md./ 165.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.018 md./ 132.214 år v/ 26,15 %

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: 9.5.2025. 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

Adresse: Ørsholtvej 16, Gurre, 3490 Kvistgård
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 05-X0003216
 Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 9.5.2025

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:

Ingen.

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.247.424,18	1.322.459,30	1.252.382,74	DKK	2,45	99.818,33	17,00	15,8				