

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: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 06-X0001510
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Fantastisk beliggende kæmpe villa centralt i Helsingør tæt på Højbjerg Hegn

Der venter masser af gode kvadratmeter med plads til flere generationer eller den store familie/ sammenbragte familie når I overtager denne velholdte villa i Helsingør. Husets stueplan består af stor mødekommende entré, tre gode værelser, et badeværelse, et gæstetoilet og et køkken med direkte forbindelse til stuen. Dertil udgør den store parterrekælder, hvoraf flere af kvadratmeterne er godkendt til beboelse, et ideelt afsnit for husets teenagere, herunder med adgang til eget bad og toilet. Haven er komplet ugeneret og dejlig solrig, og I får hjemme mellem by og natur.

Stueplanet bærer stadig den originale charme i form af det gennemgående fletparketgulv og de farverige klinker på badeværelset og toilettet. Indretningen her er desuden lige i skabet med køkkenet og vinkelstuen i forening med stor skydedør som giver direkte adgang til det overdækkede spise- og loungeområde. De tre værelser og badeværelset er samlet i modsatte ende. I to af værelserne er der gulvvarme og også herfra er der egen udgang til det overdækkede spise- og loungeområde.

Den højtliggende kælder giver jer mange valg, når I skal indrette jer. Her kan teenagerne få deres egen afdeling med en kæmpe stue, to rigtig fine disponible rum, et badeværelse og egen indgang. Der er desuden også et bryggers samt et sidste disponibelt rum, der kan indrettes som tekøkken.

Den overdækkede terrasse ligger højt i landskabet og giver en herlig udsigt over det grønne område. Herfra er der en trappe, som forbinder terrassen med endnu en terrasse i forlængelse af underetagen, og endelig kan I nyde godt af den vedligeholdelseslette, frodige have, der er aldeles privat. En dobbelt garage hører også med.

Her er tale om en af de absolut bedste placeringer i Helsingør. I er afskærmet i forhold til naboerne og for enden af den sydvendte have udfolder sig et stort grønt område, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Også Højbjerg Hegn er nærliggende, ligesom byens hyggelige midte, daginstitutioner, indkøb, folkeskole og privatskole foruden Gribskov Gymnasium alt sammen nås til fods eller på cykel. Endvidere er der kun godt fem minutters gang til Helsingør Station. Velkommen til!

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: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 06-X0001510
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 9.5.2025



Adresse: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 06-X0001510
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 9.5.2025



Adresse: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 06-X0001510
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 9.5.2025



Adresse: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 06-X0001510
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 6ef Helsingør By, Helsingør
BFE-nr.: 2321726
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.114.000,00
Grundværdi: 1.449.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.491.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.159.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	817 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	135 m ²
Kælderareal:	97 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
-heraf Garage	34 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.8.1962 Dok om vej mv, Ikke til hinder for prioritering
14.8.1991 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
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: Vaskemaskine mærke: BOSCH
type: Tørretumbler mærke: LG
type: Fryser mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Trepol
type: Ovn mærke: Whirlpool
type: Køleskab mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: BOSCH

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 06-X0001510
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

Jordforurening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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 - Nej

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.

Ladeboks

Den på ejendommen monterede ladeboks medfølger ikke i handlen.

Adresse: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 06-X0001510
 Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 9.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.705,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.867,12	Indskud til grundejerforeningen, anslået	kr.	200,00
Husforsikring	kr. 8.124,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået	kr.	8.000,00
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500,00
Skorstensfejerbidrag	kr. 2.074,54	evt. debitorskifte	kr.	2.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 127,69	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	I alt	kr.	4.540.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.477,47	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.674 md./ 296.092 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.754 md./ 237.044 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: 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 Handelsbanken

Adresse: Engerødvej 33, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 06-X0001510
 Ejerudgift/md.: kr. 3.290

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:
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	Rentetilp.lån	937.700,05	963.398,73	963.369,83	DKK	-0,28	171.139,73	5,75	14.13				

Brændeovn

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 findes 1 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 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.