

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: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 06-X0001450
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Moderniseret kvalitetsvilla i flere plan

Alt er fuldkommen gennemtænkt og veludført i denne fantastiske, moderniserede villa i flere plan, der ligger i Annisse Nord. Det vil være misvisende at tale om villaens alder, da den er gennemgribende fornyet i perioden fra 2017-2020. Der er tilmed også lagt nyt tag næsten alle steder, bortset fra køkkendelen, som blev lagt under renoveringsperioden, så den nu er fyldt med moderne teknologi såsom automatiseret udluftning, og der er etableret gulvvarme i alle rum. Huset fordeler sig i to plan med separate soveafsnit og store, lyse opholdsrum, og især køkkenet skal opleves. Udenfor har I et niveau inddelt terrassemiljø med udsigt over åbne arealer.

Stilen er gennemført i villaen med gennemgående betongulve, speciallavede akustiklofter fra Kvadrat Acoustics og store vinduespartier. Dette kommer især til sin ret i det lækre HTH-køkken, som har kvalitetshvidevarer og en kæmpe køkken ø, og der er fire meter til loftet og lysindfald hele vejen rundt. I åben forbindelse ligger stuen, hvor stemningen er skøn.

Forældrene vil indrette deres private rum i stueetagen, hvor der er et soveværelse med et walk-through-closet og et badeværelse en suite. Badeværelset har en stor bruseniche og et lækkert badeværelsesmøbel med en sort, topmonteret vask. I underetagen er der tre børneværelser, og børnene vil benytte badeværelset, der ligger ved entréen.

Fra køkken og stue kan I åbne skydedørene ud til terrassemiljøet, hvilket på solskinsdagene forlænger boligen ud i haven. Der er flere terrasser i haven, som alle nyder godt af den fornemme udsigt over markerne. Endelig er der også en stor have samt en carport ud til den stille vej.

Villaen ligger på en fredelig, lukket vej i Annisse Nord direkte ud mod et naturskønt område, så I vil opleve at være helt uforstyrrede, når I opholder jer på adressen. Annisse Nord er en hyggelig by med et stærkt sammenhold, og der er også et godt naboskab på selve vejen, I bosætter jer på. I får gåafstand til dagtilbud, Bjørnehøjskolen og sportsfaciliteter, mens der er en kort køretur ind til Helsingør, hvor I vil klare de daglige indkøb.

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: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 06-X0001450
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

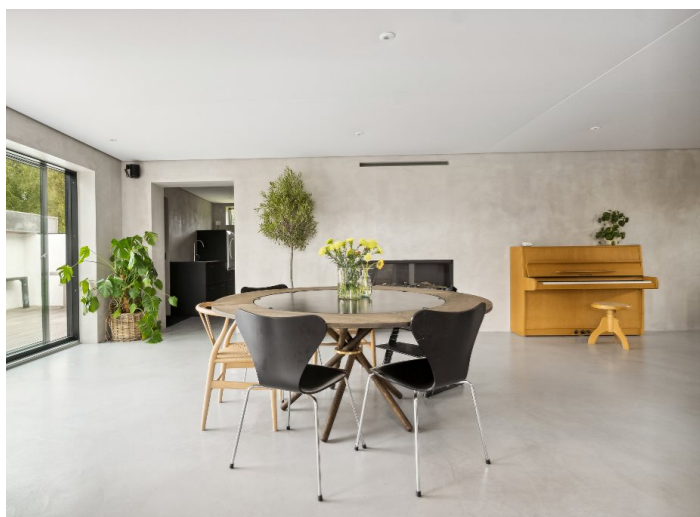
Dato: 11.5.2025



Adresse: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 06-X0001450
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 11.5.2025



Adresse: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 06-X0001450
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 11.5.2025



Adresse: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 06-X0001450
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 19p Annisse By, Annisse
BFE-nr.: 2302998
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1963 / 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.852.000,00
Grundværdi: 2.146.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.281.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.716.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1735 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	204 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
-heraf Carport	43 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.9.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
23.12.1963 Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt
10.1.1975 Byplanvedtægt, Vedr 6C
16.3.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 5HO
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Granly
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Ukendt
type: fryser mærke: Ukendt
type: kogeplade mærke: Ukendt
type: emhætte mærke: Ukendt
type: vinkøleskab mærke: Ukendt
type: ovn mærke: Ukendt
type: opvaskemaskine mærke: AEG
type: quooker mærke: quooker
type: vaskemaskine mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 06-X0001450
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.500,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsoptillingens 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: 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 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 - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

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: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 06-X0001450
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.636,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 19.056,48	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 13.896,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 167,67	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 1.200,00	I alt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.535,31	

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.201 md./ 362.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.180 md./ 290.162 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: 11.5.2025. 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: Granvej 22, Annisse, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 5.495.000

 Sagsnr.: 06-X0001450
 Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 11.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	4.830.000,00	4.830.000,00	4.782.569,40	DKK	4,00	237.481,44	27,67	16,08				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.