

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: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

Hyggelig 1-plansvilla på skøn stor grund i landlige omgivelser

I naturskønne og atmosfærefyldte omgivelser ligger denne hyggelige villa, som både byder på en optimal planløsning samt en fantastisk grund med sol hele dagen. Grunden støder op til grønt areal og Helsingørsvejen. Boligen fordeler sig over ét plan og på trods af m2 rummer huset 4 værelser. Her kan I se frem til at indrette det hyggelige opholdsrum med loft til kip samt det åbne køkken med spiseplads. Derudover er der 4 værelser i forskellige størrelse samt moderniseret brusebadeværelse med gulvvarme. Grunden er rummelig med sine 1.111 m2, så I har rigeligt med plads at brede jer på, når I opholder jer udendørs og på forsiden god plads til parkering.

Det samlede opholdsmiljø præsenterer sig med skønne lysindfald, ligesom loftet flere steder er ført til kip, hvilket medfører en rummelig atmosfære. Køkkenet fremtræder nydeligt og funktionelt, og i stuen er der både rum til en spiseafdeling og en sektion til bløde møbler. Samtidig er det værd at bemærke de dobbelte terrassedøre, der naturligt forbinder inde og ude.

I den ene del af hjemmet ligger den oplagte værelsesafdeling, som består af tre værelser og et badeværelse med bruseniche. Videre venter endnu et værelse, der ligger modsat. Alle værelserne er i fornuftige størrelser, så de kan anvendes og arrangeres efter jeres behov.

Til trods for grundens gode størrelse er den anlagt i en nem og ligetil stil, så I kan bruge tiden på jeres terrasse, som er orienteret fordelagtigt i forhold til solens bane. Foruden terrassen byder haven på græsplæne, der prydes af let beplantning, og foran har I carporten med et skur placeret i forlængelse.

I bosætter jer i smukke, landlige omgivelser, hvor I får nem adgang til naturens flotte områder og alt det, som I har brug for i dagligdagen. Nyrup Hegns skønne arealer findes under 600 meter væk. Dertil tilgodeses pendleren med mindre end to kilometer til Mørdrup Station og fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet. Derudover finder I både skole, daginstitution og indkøb i en radius af to og en halv kilometer.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Bjerg Pedersen

Adresse: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

Dato: 12.5.2025



Adresse: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

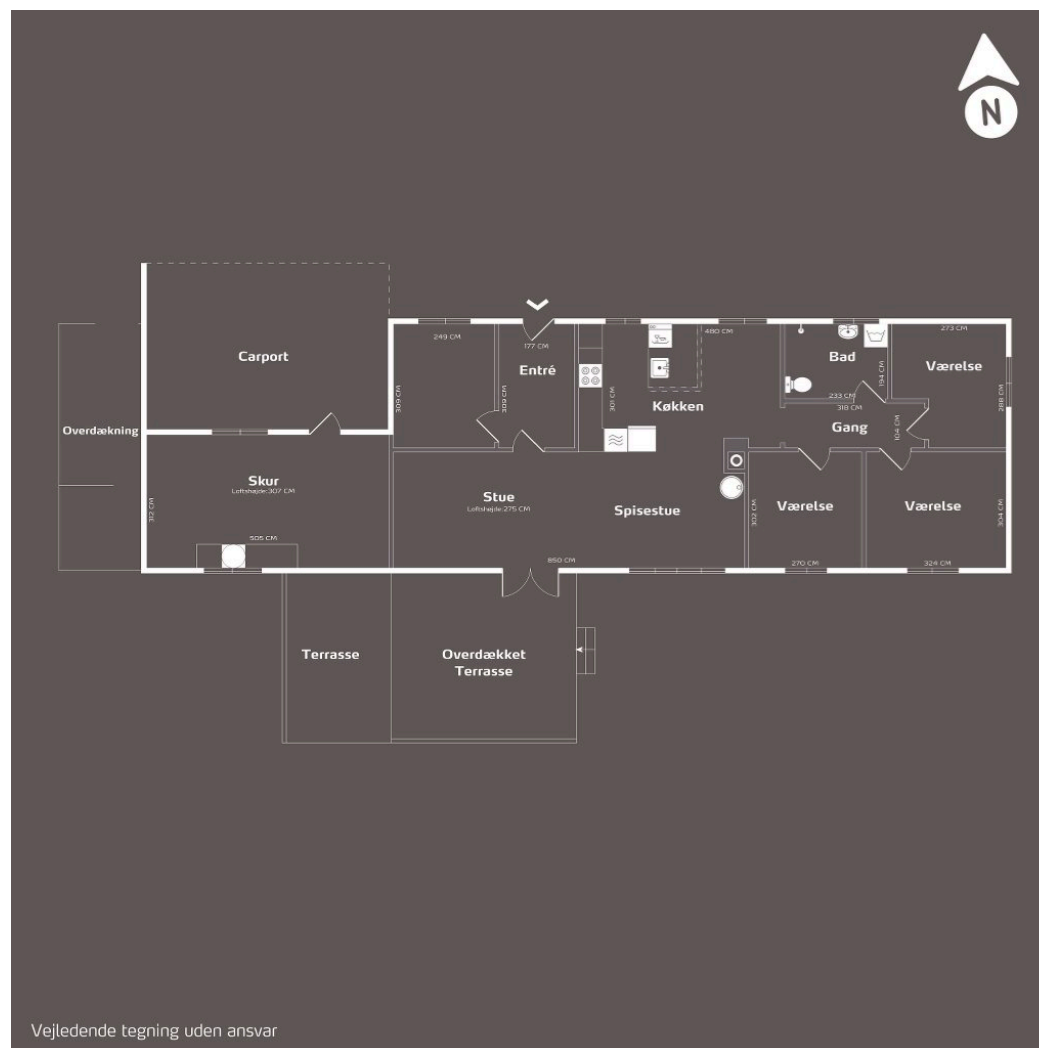
Dato: 12.5.2025



Adresse: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

Dato: 12.5.2025



Adresse: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 4m Nyrup By, Tikøb
BFE-nr.: 2351675
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Varmepumpe, brændeovn
Opført/ombygget år: 1960 / 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.301.000,00
Grundværdi: 2.035.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.840.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.628.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Køle-/fryseskab mærke: LG
type: Emhætte mærke:
type: Vaskemaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1111 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
-heraf Carport	35 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.4.1961 Dok om forsynings-/aflednings mv

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Nyrup
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Bevaringsværdi

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

Dato: 12.5.2025

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: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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.

Adresse: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

Dato: 12.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring, anslået	kr. 7.836,39	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning	kr. 1.291,31	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 9.388,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 15.466,00	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. 134,33	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.836,73	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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.589 md./ 175.071 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.690 md./ 140.281 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: 12.5.2025. 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: Krogenbergvej 7, Nyrup, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 05-X0003150
Ejerudgift/md.: kr. 3.236

Dato: 12.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.022.182,88	1.022.182,88	1.025.382,31	DKK	2,68	64.203,80	25,00	8.16	0			