

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: Højvænget 1, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 05-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 5.569

Dato: 1.5.2025



Beskrivelse:

På én af Helsingørs mest eftertragtede adresser finder du denne charmerende og velholdte bungalow med hele 196 etagemeter fordelt på 98 m² i stueplan og 98 m² høj anvendelig underetage.

Her får du en bolig med masser af plads, skønne uderum og en beliggenhed, der sjældent kommer til salg.

Boligens stueplan byder på et rummeligt og lyst køkken med direkte udgang til en dejlig terrasse. Den store stue har et fantastisk kig ud over byen og helt til Øresund, og herfra er der også adgang til endnu en skøn terrasse med trappe ned til den solrige og velanlagte have. Haven er stor og indbydende, ideel til både afslapning og leg. I stueplan finder du desuden et godt værelse samt et brusebadeværelse. Underetagen overrasker med sin høje funktionalitet og gode lofthøjde. Her er et praktisk bryggers, et rummeligt badeværelse og to store værelser – begge med direkte udgang til haven.

Alt i alt en bolig med en sjælden kombination af charme, funktionalitet og enestående beliggenhed

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: Olivia Lysgaard

Adresse: Højvænget 1, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 05-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 5.569

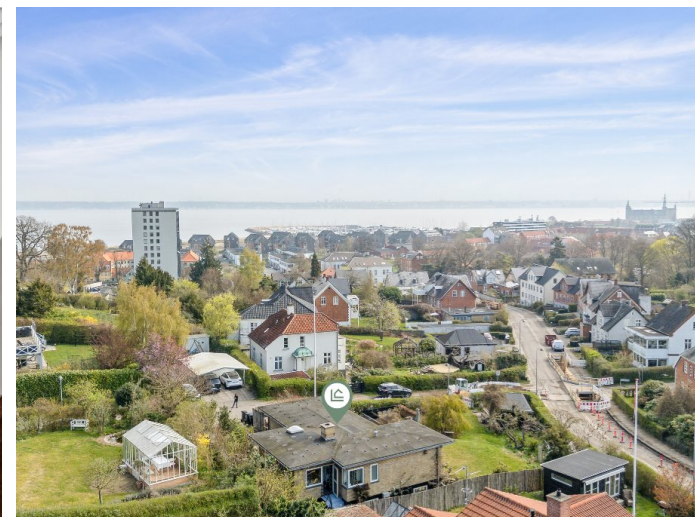
Dato: 1.5.2025



Adresse: Højvænget 1, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 05-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 5.569

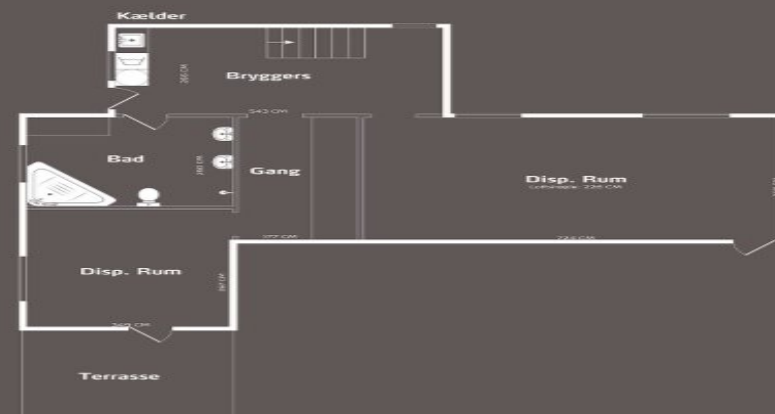
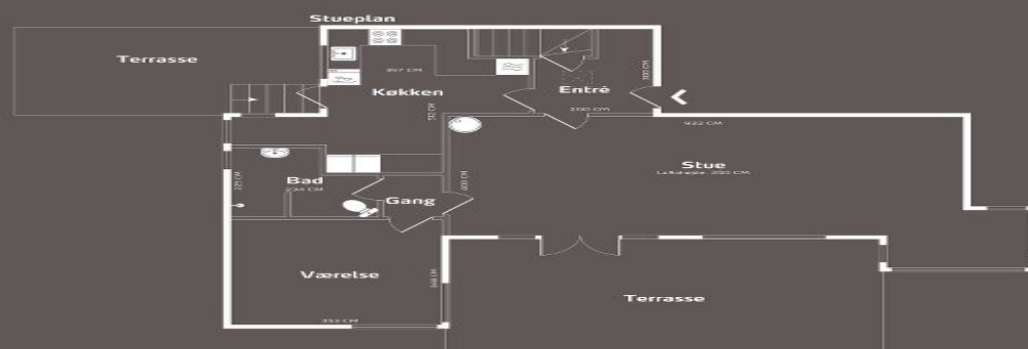
Dato: 1.5.2025



Adresse: Højvænget 1, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 05-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 5.569

Dato: 1.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højvænget 1, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 05-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 5.569

Dato: 1.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 49bp Helsingør Markjorder
BFE-nr.: 5321870
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.902.000,00
Grundværdi: 4.514.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.921.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.611.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	883 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	99 m ²
Kælderareal:	99 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.10.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
10.9.1917 Dok om udsigt mv

Kommuneplan

Plan - Kommuneplan 2019

Spildevandsplan

Kloakopland - HE 8 - Fælleskloakeret

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig kategori 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Der henvises til hjemmesiden: www.kulturarv.dk/fbb. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Miljø

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

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: Fryser mærke: Miele
type: Køle/fryseskab mærke: Miele bemærkninger: Kun køleskab
type: Emhætte mærke: Bosch
type: Ovn mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: ?
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Mikrobølgeovn mærke: Gorenje
type: Indbyggnings espressomaskine mærke: Miele

Oplysninger bestilt hos sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højvænget 1, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 05-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 5.569

Dato: 1.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 25.000,00
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støv

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: Højvænget 1, 3000 Helsingør
 Kontantpris: kr. 6.250.000

 Sagsnr.: 05-X0003200
 Ejerudgift/md.: kr. 5.569

Dato: 1.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Husforsikring, anslået	kr. 6.055,81	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning, anslået	kr. 600,00	Ejerskiftegebyr til evt. grundejerforening, anslået
Ejendomsværdiskat	kr. 20.000,16	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 34.306,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	I alt
Grundejerforening, anslået	kr. 1.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 150,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 66.832,59	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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.261 md./ 411.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.458 md./ 329.491 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: 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

Adresse: Højvænget 1, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 05-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 5.569

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:

Afventer oplysninger

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	Anden lånetype	2.374.661,73	2.374.661,73	2.384.160,38	DKK	2,76	134.691,92	20,75	4.97				