

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: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 06-X0001500
Ejerudgift/md.: kr. 6.764

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Idyl og naturdrømme mellem Helsingør og Tisvilde

I dette fantastiske område er rammen sat om et liv i fredelige omgivelser, hvor I kan høre nattergalens sang, skue til stjernehimlen fra havepavillonen og nyde synet af råvildt, der dagligt krydser jeres grund. Denne charmerende villa nær Helsingør tilbyder alt dette, men også et boligareal på hele 389 kvm + 37 kvm udestue og 59 kvm brugbar kælder samt stor garage/carport. Alt dette på en imponerende grund på 5.516 kvadratmeter, som efterlader rigeligt med plads til både store og små drømme.

Villaen er omgivet af en højtliggende, velplejet naturgrund, der huser gamle, skyggefulde træer, solrige kroge og vildtvoksende krydderurter. Her kan I skabe jeres egen selvforsynende have med både køkkenhave og hønsehus. En pavillon ved den lille havedam med guldfisk sørger for perfekte forhold til både afslapning og naturoplevelser. Ydermere byder haven også på brombær, solbær, rabarber og valnødder.

Indenfor byder villaen på et klinkegulv i størstedelen af stueetagen, mens stuen og soveværelset fremstår med trægulve. Udover det hyggelige køkken i forbindelse med stuen får I et bryggers samt et badeværelse med badekar og tilhørende sauna. Ydermere er udestuen et kapitel for sig, hvor I kan nyde årstidernes skiften og synet af dyrelivet.

Den ene længe er indrettet som en højloftet gildesal, der er oplagt til festlige sammenkomster eller som et kreativt hobbyrum. Under gulvet ligger der en intakt stor swimming pool, så den store wellness afdeling kan reetableres. Da der er indlagt fibernet i villaen, kan I også snildt indrette et lækkert hjemmekontor i det store rum. Hjemmet afrundes af en god første sal med hele fire værelser, et badeværelse og et disponibelt rum.

Beliggenheden er i top for natur- og friluftsentusiaster. Med kort afstand til Tisvilde Strand, Arresø og de maleriske Tibirke Bakker kan I udforske et væld af naturoplevelser. Ellemosen, som kan ses fra ejendommen, inviterer til skønne gå- og cykelture. Ramløse byder på indkøbsmuligheder og kulturelle aktiviteter, mens Helsingør sørger for nem transport fra Troldebakkerne Station til Hillerød og andre omkringliggende byer.

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: Martin Yde

Adresse: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 06-X0001500
Ejerudgift/md.: kr. 6.764

Dato: 14.5.2025



Adresse: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 06-X0001500
Ejerudgift/md.: kr. 6.764

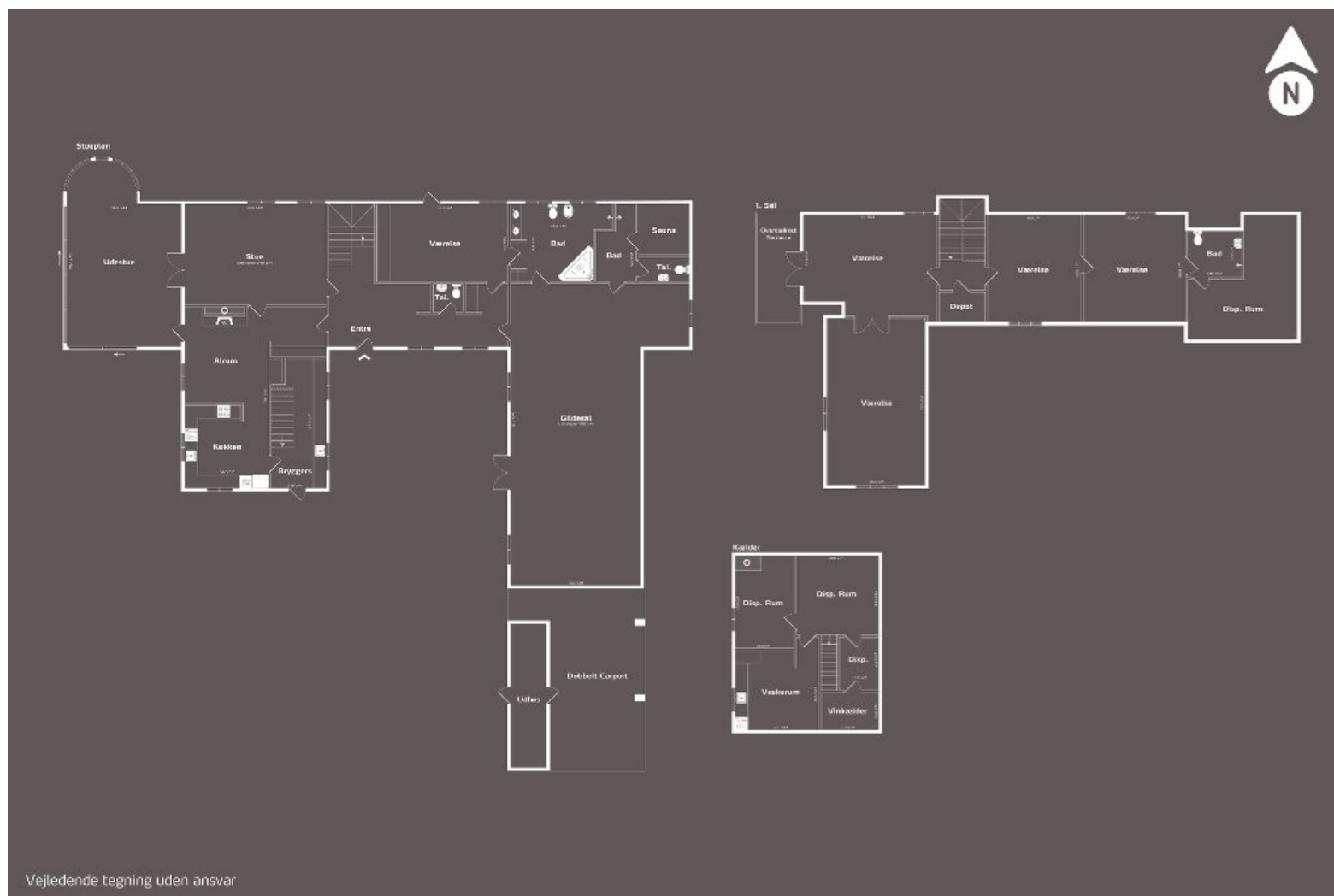
Dato: 14.5.2025



Adresse: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 06-X0001500
Ejerudgift/md.: kr. 6.764

Dato: 14.5.2025



Adresse: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 06-X0001500
Ejerudgift/md.: kr. 6.764

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 6k Ågerup By, Ramløse m.fl.
BFE-nr.: 2325434 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1982 / 1993

Arealer*

Grundareal udgør:	5516 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	299 m ²
-heraf Udestue	37 m ²
Kælderareal:	59 m ²
Udnyttet tagetage:	127 m ²
Boligareal i alt:	389 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
-heraf Garage	37 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.905.000,00
Grundværdi: 3.115.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.324.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.492.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Miele bemærkninger: Håndtag defekt, en skuffe i fryseskabet er revnet og en lille hylde i døren er revnet.

type: Ovn mærke: Miele

type: mikroovn mærke: Miele

type: Opvaskemaskine mærke: BOSCH

type: Kogeplade mærke: Miele bemærkninger: 1 plade virker ikke

type: Emhætte mærke: Ukendt

type: Kummefryser mærke: Gram

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele

Bemærk at boet ikke indestår herfor da ejendommen sælges med ansvarsfraskrivelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 06-X0001500
Ejerudgift/md.: kr. 6.764

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 49.600,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Beskyttet naturtype: Ja - sø

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.

Adresse: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 06-X0001500
 Ejerudgift/md.: kr. 6.764

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 32.252,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 27.661,00	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 16.645,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	evt. debitorskifte
Skorstensfejerbidrag	kr. 844,86	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 191,24	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. 81.173,50	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.769 md./ 429.227 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.639 md./ 343.674 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: 14.5.2025. 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: Birkehøjvej 9, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 06-X0001500
 Ejerudgift/md.: kr. 6.764

Dato: 14.5.2025

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	Kontantlån				DKK	-0,03			0				