

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: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 05-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 6.982

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Fantastisk ejendom med den skønneste udsigt

I Hellebæk ligger denne ejendom sublimt med Øresunds betagende udtryk lige foran boligen og skovens salige ro i baghaven, og boligen lever op til den ganske enkelt fantastiske placering. Der er nemlig tale om en arkitekttegnet villa fra 1983, og det er samme ejer, der har boet her, siden hjemmet blev til. Det vidner om stedets og husets kvaliteter, som i øvrigt også taler for sig selv. Udforsk de gennemførte detaljer såsom de dobbeltmurede vægge, der er vandskuret ude som inde, og det massive askeparketgulv. Det er de originale uno form-elementer, der stadig troner i køkkenet, og det har en særlig charme over sig. Fra køkkenet er der en terrassedør og skydedør til den ene af de to stuer en suite. Stuerne forbindes af franske døre, og i den anden stue har I et fantastisk syn af vandet i vente bag de markante vinduespartier.

Der er et badeværelse i stueplan og på førstesalen, og af flere praktiske faciliteter kan I bemærke kælderens med bryggers og det behagelige indeklima med ventilation. Førstesalen byder på tre værelser, hvoraf det ene har en altan, mens det største værelse tager pusten fra jer med det imponerende glasparti i gavlen, der opleves som et levende maleri af Øresund.

Synet af havet bliver ligeledes en smuk baggrund under ophold i det fri. Haven er orienteret dejligt for vuet, så himmel og hav forkæler øjnene, når I tager ophold på terrassen eller har gang i aktiviteter på plænen. Udemiljøet er fuld af stemning med velvalgt beplantning og hyggelige kroge med forskellige faciliteter.

Ejendommen ligger virkelig dejligt mellem skov og strand, og det giver optimale betingelser for at være aktive i det fri. Det gælder, hvad end I har lyst til windsurfing, SUP-boarding og svømmetur, eller I ønsker spændende cykelruter, løbeture eller måske en omgang på den lokale golfbane. Det er en skøn kombination, at I samtidig har gåafstand til busforbindelser og daginstitution, mens I kan cykle til skole, togstation og indkøb. Søger I det utroligt hyggelige byliv i Helsingør, får bilen jer frem på lige godt fem minutter.

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: Rasmus Burg

Adresse: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 05-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 6.982

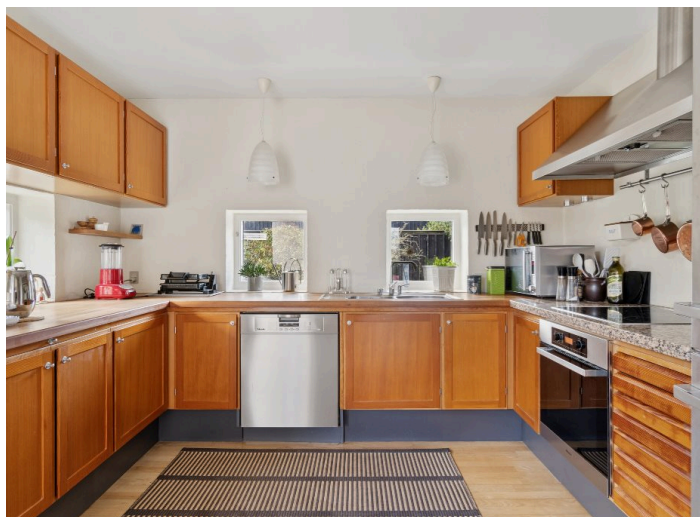
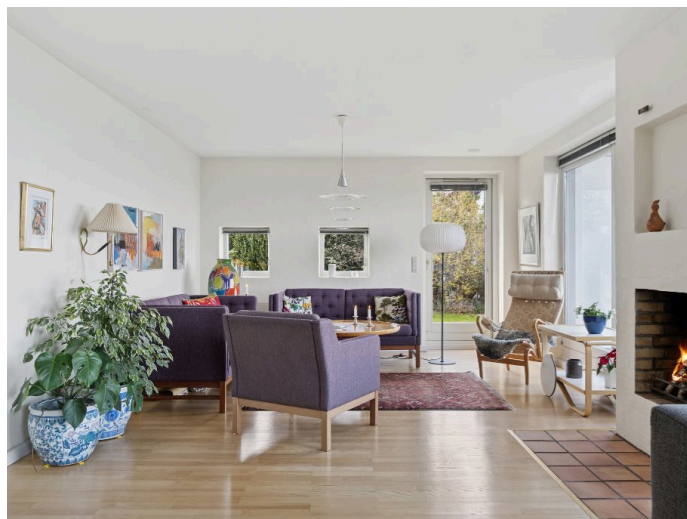
Dato: 30.4.2025



Adresse: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 05-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 6.982

Dato: 30.4.2025



Adresse: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 05-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 6.982

Dato: 30.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 05-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 6.982

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 2fv Hellebækgård, Hellebæk
BFE-nr.: 2345550
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1983

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.730.000,00
Grundværdi: 4.835.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.984.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.868.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1019 m ²
- heraf vej:	78 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	122 m ²
-heraf Udestue	10 m ²
Kælderareal:	68 m ²
Udnyttet tagetage:	76 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Drivhus	7 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.1.1585 Bageri fabrik eller anden virksomhed som kan være generende for naboer
må ikke drives
1.1.1585 Dok om hegn, hegnsmur mv
1.1.1585 Bageri fabrik eller anden virksomhed som kan være generende for naboer
må ikke drives
1.1.1585 Dok om hegn, hegnsmur mv
26.11.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
26.11.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.6.1914 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.6.1914 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.9.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.9.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
29.7.1977 Dok om byggelinier mv
23.4.1979 anm byrder, anm hæftelser Dok om oversigt mv, carport/garage mv, hegn, hegnsmur mv

Fortsættes på side 5

Kommuneplan
Plan - Kommuneplan 2019

Lokalplan

Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune
Plan - Et område i Hellebæk ved Sveasvej

Spildevandsplan

Kloakopland - HÅ 2 - Seperatkloakering

Varmeplan

Varmeplan - Varmeplan 2023 – 2030 for Helsingør Kommune

Beskyttelseslinier

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor
Drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 05-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 6.982

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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: 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:

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.

Miljø

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

Adresse: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk Kontantpris: kr. 10.995.000		Sagsnr.: 05-X0003155 Ejerudgift/md.: kr. 6.982		Dato: 30.4.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Husforsikring, anslået	kr.	5.000,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000,00
Skorstensfejning, anslået	kr.	600,00	Ejerskiftegebyr til evt. grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Ejendomsværdiskat	kr.	35.618,40	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Grundskyld 2025	kr.	36.746,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	67.850,00
Renovation jf. takstblad 2025	kr.	4.720,62	I alt	kr.	11.069.350,00
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	83.785,02			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.198 md./ 722.377 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.247 md./ 578.966 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: 30.4.2025. 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: Sveasvej 2, 3150 Hellebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 05-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 6.982

Dato: 30.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.063.000,00	1.063.000,00	742.941,33	DKK	1,51	20.460,64	26,25	6.8				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.000.000,00	1.020.988,70	1.013.259,82	DKK	3,31	41.125,72	23,00	13.76				

Servitutter - Fortsat fra side 2.

14.8.1979 anm byrder, anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv

11.9.1979 Dok om oversigt mv

28.4.1980 anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

10.1.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

26.11.1984 Dok om beplantning

18.11.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv byrder og hæftelser

16.5.2006 Anm byrder og hæftelser Påtegning på servitut lyst 26.11.1984 (38649)