

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: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 06-X0001470
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa fra 2006/2011 med nem have

I den lille landsby Ørby, der ligger en anelse nord for Helsingør, møder I denne overordentligt nydelige ejendom fra 2006/2011. Huset er lige til at flytte ind i, og I får blandt andet store, indbydende opholdsrum og tre regulære værelser, mens beliggenheden på fineste vis formår at kombinere det naturskønne med det praktiske. En hyggelig have er der også at se frem til.

Huset fremstår med en vandskuret facade i muremester stilen. Fine gesimser og sprossevinduer understøtter det klassiske udtryk, mens I inden døre vil bide mærke i mere moderne elementer, hvor eksempelvis den henrivende stue med loft til kip og store ovenlysvinduer slår tonen an. I delvis åben forbindelse hermed ses spise-stuen og det funktionelle, pæne køkken.

I stueplanet er hovedparten af pladsen anvendt til de nævnte opholdsrum, men I finder også et værelse, et gæstetoilet og et bryggers. Ved entréen er der via trappe adgang til førstesalen, og denne indeholder foruden et repos også et badeværelse og yderligere to værelser. I hele huset er der indlagt gulvvarme.

På den sydvestvendte terrasse foran stuen er solforholdene i topklasse. Haven er overskuelig af omfang, og da den på samme tid er anlagt med en enkel beplantning, kræver den ikke meget mere vedligeholdelse end plæneklipping. Ved indkørslen er der to carporte.

Nærområdet er især kendetegnet ved en behagelig ro. Nabolaget er stille og fredeligt, og når I skal ud og nyde den smukke, nordsjællandske natur, er der masser af muligheder. I kan besøge store skove og strandene en anelse mod nord, mens det også er væsentligt, at I hurtigt kan tilgå Ørby Station, hvorfra I kan komme på toge, der kører videre til resten af landet.

Alle hverdagens faciliteter nås nemt i Vejby eller Helsingør.

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: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 06-X0001470
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 30.4.2025



Adresse: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 06-X0001470
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

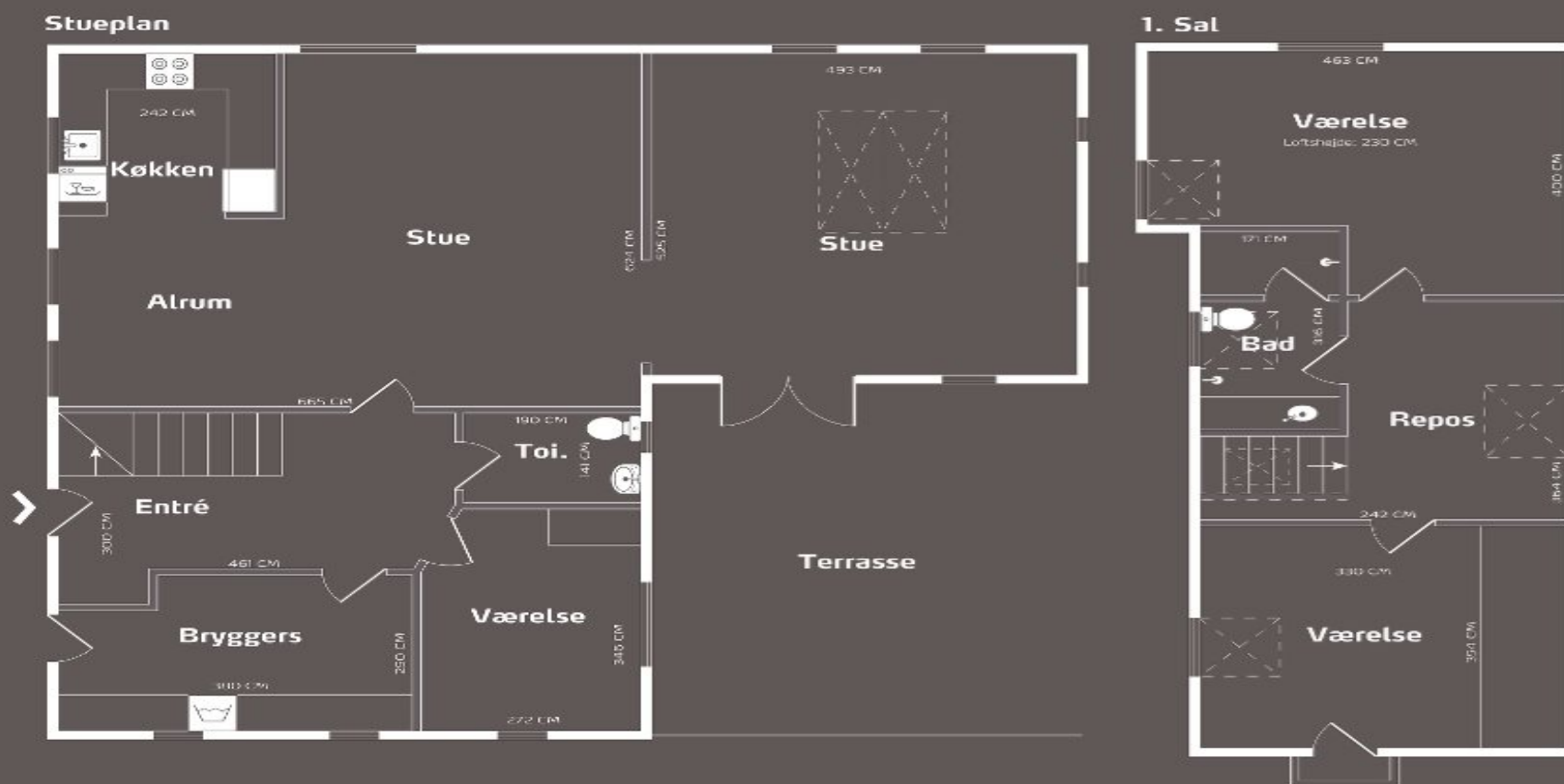
Dato: 30.4.2025



Adresse: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 06-X0001470
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 30.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 06-X0001470
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4n Ørby By, Vejby
BFE-nr.: 9292264
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2006 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.466.000,00
Grundværdi: 1.124.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.772.800,00
Grundlag for grundskyld: 899.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	602 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	52 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
-heraf Carport	37 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.10.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
11.8.1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 2B
11.8.1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 3E
1.7.2011 Deklaration om kloak og vedligeholdelse
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: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Blomberg
type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 06-X0001470
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

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.

Sælgers forventede varmekonsum for 2025/2025 er på 1.402 m3

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: 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:

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: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 06-X0001470
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.141,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.981,12	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 4.031,79	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 121,54	evt. debitorskifte
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.854,73	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.884 md./ 214.612 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.317 md./ 171.810 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: 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 Handelsbanken

Adresse: Farvergårdsvej 5B, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 3.250.000

 Sagsnr.: 06-X0001470
 Ejerudgift/md.: kr. 2.655

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:
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	1.064.715,46	1.064.715,46	928.964,24	DKK	0	111.408,49	9,92	12,42				