

Salgsopstilling

Formulærens 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: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 06-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Udsigtvilla på hele 288 etagemeter

Panoramaudsigten til Arresø er slående fra villaen her, der ligger højt i landskabet på en kuperet grund.

Det store hus breder sig over i alt 288 etagemeter inklusiv kælder og garage, og boligen er tilmed klimatilpasset i form af solceller og luft-til-vand-varmepumpe. Den anseelige grund på 1.308 kvadratmeter er anlagt med terrasser, drivhus og smuk beplantning, og solen tilbydes fra morgen til aften. Bakklandet er en billedskøn, tryk og fredelig enklave med let adgang til både natur og praktiske behov. Velkommen til. Udsynet til Arresø glinsende vandspejl og den blå himmel tager sig allerbedst ud fra stuen, som selvfølgelig er udstyret med en perlerække af glaspartier. Et centralt placeret brændeovn skaber forskellige zoner i rummet, og videre venter køkken-alrummet med fine skabelementer, et flot rustikt klinkegulv med gulvvarme og endnu en brændeovn. Der er udgang til terrasser fra begge opholdsrum.

Der er masser af kvadratmeter og muligheder i huset, som også fordeler sig over fem værelser og to badeværelser med gulvvarme og bruseafsnit. Forældrenes soveværelse har direkte adgang til det ene badeværelse og ligger i komfortabel afstand til børnenes domæne. Centralt i huset finder I et praktisk bryggers. Bemærk også den geniale underetage med disponible rum og garage, som har mange anvendelsesmuligheder.

Både den lækre træterrasse og det lune drivhus med flisegulv er af nyere dato, og sammen med resten af udemiljøet fremstår de knivskarpt. Udsigten er dragende og malerisk, og solforholdene er ligeledes i jeres favør. En brostensbelagt indkørsel leder frem til dobbeltgaragen, og på hver side heraf er der smuk beplantning.

Matriklen ligger i et lille, attraktivt lokalområde med markerne i ryggen og Arresø ret forude. 700 meter skal tilbagelægges, før I står ved søens smukke bred og det gode fællesareal, som I får brugsret til. Der er samtidig heller ikke langt til hverdagens mere praktiske behov, som alt sammen imødekommes i naboerne. Skolebussen fragter børnene til og fra Bjørnehøjskolen, og livet som familie ser derfor lovende ud.

Bakklandet ligger optimalt i forhold til transport mod Hillerød og videre til København.

Bemærk desuden energimærket og den lave udgift til varme, som især skyldes luft til vand varmepumpen og solpanelerne på taget.

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: Allan Lysholdt-Hjarding

Adresse: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 06-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025



Adresse: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 06-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025



Adresse: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 06-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025



Adresse: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 06-X0001438
 Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 1aø Huseby By, Annisse
 BFE-nr.: 2303369
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 5.292.000,00
 Grundværdi: 2.820.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.233.600,00
 Grundlag for grundskyld: 2.256.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1308 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 220 m²
 Kælderareal: 68 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 220 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.6.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 26.6.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv vandværk mv
 8.2.1973 Byplanvedtægt nr. 12
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: grundejerforeningen Bakklandet
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: induktionskogeplade mærke: Witt
 type: Emhætte mærke: Eico
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Samsung
 type: Køle/fryseskab (garage) mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 06-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.500,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

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.

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtigt 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 støv

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

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.

2 Brændeovne

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 06-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 21.591,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 25.041,60	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 10.776,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejersbidrag	kr. 816,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 153,83	I alt
Grundejerforening	kr. 930,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.888,59	

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/nettoydelser 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.648 md./ 343.781 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.937 md./ 275.250 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: 23.4.2025. 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: Bakklandet 25, Huseby, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 5.195.000

 Sagsnr.: 06-X0001438
 Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 23.4.2025

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	Kontantlån				DKK	0,49			0				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.