

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: Esumvej 39, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003129
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025



Beskrivelse:

Murermestervilla med flotte opdateringer

Kom med en tur til Helsingør, hvor denne murermestervilla står klar til at danne rammerne om en ny families tilværelse. Villaen har alle karakteristika fra murermestervillaen, lige fra det halvvalmede tag og sprossevinduerne til den flotte karnap. Inden døre har det klassiske udtryk fået selskab af et moderne interiør, og førstesalen er renoveret i 2017, mens hele stueplanet er endevendt så sent som i ultimo 2024, hvor der blandt andet blev lagt gulvvarme.

Stueplanet var seneste led i renoveringerne, og her er køkkenet erstattet med en smagfuld sag fra IKEA med eksklusive tilvalg såsom kogepladen med integreret emfang, ovnen i ergonomisk højde. Det slidstærke, lydabsorberende gulv breder sig på tværs af hele opholdsmiljøet, der ender ved spisetuen og dagligstuen med den skønne karnap.

Stueplanet afrundes af et værelse samt et lækkert badeværelse med brus, mens førstesalen ligger inde med de to øvrige værelser foruden et ekstra badeværelse. Endelig er der en anvendelig kælder med adskillige disponible rum samt egen indgang.

Udenfor venter en aldeles hyggelig have, der vender væk fra vejen og derudover er enormt solrig. Matriklen er lukket af hæk og hegn, og ude foran er der en holdeplads til to biler. I bliver ellevilde med placeringen, der ligger i gåafstand til centrum og alle byens faciliteter. Tæt på hjemmet har I desuden flere spisesteder, grønne åndehuller, offentlig transport og indkøbsmuligheder. Børnefamilien tilgodeses ydermere af den korte afstand til flere daginstitutioner samt Helsingør Skole.

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: Esumvej 39, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003129
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025



Adresse: Esumvej 39, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003129
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025



Adresse: Esumvej 39, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003129
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025



Adresse: Esumvej 39, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003129
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 64ab Helsingør Markjorder
BFE-nr.: 5322271
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.881.000,00
Grundværdi: 2.011.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.104.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.608.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	452 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Garage	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.7.1917 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
29.10.1917 Dok om hegn, hegnsmur mv

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Odinsvej
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

For et område ml. Esumvej mv.

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 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 forurenet, 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: Opvaskemaskine mærke: Grundig
type: Køleskab mærke: Vestfrost
type: Fryser mærke: Vestfrost
type: Kogeplader med emhætte mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Esrumvej 39, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003129
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
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.: 18.520,00 Forbrug: 19.430 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

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

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.

Adresse: Esrumvej 39, 3000 Helsingør
 Kontantpris: kr. 4.250.000

 Sagsnr.: 05-X0003129
 Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Husforsikring	kr. 8.268,38	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning	kr. 502,21	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 15.834,48	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 15.283,60	I alt
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	
Rottebekæmpelse	kr. 66,07	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.675,36	

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.

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.222 md./ 278.666 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.625 md./ 223.496 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: 16.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Esrumvej 39, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003129
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 16.6.2025

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:

Ingen.

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	554.650,86	554.650,86	448.756,92	DKK	1,50	31.377,57	26,75	8.92	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,24			0				