

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: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Flot og charmerende ejendom med skøn udsigt

Den kridhvide facade, sprossevinduerne og det idylliske stråtag. Ja, denne ejendom i Højbjerg præsenterer sig utroligt charmerende – og inden døre bliver man ingenlunde skuffet. Hele huset har nemlig været igennem en omfattende renovering, og resultatet er et smukt og tidssvarende hjem med en skøn atmosfære. Den store, frodige grund er et kapitel for sig, men vi kan allerede afsløre, at udsigten herfra er noget ganske særligt.

I boligens stueplan er der blandt andet etableret en stor opholdsstue, som har synlige, hvidmalede loftsbjælker og brændeovn. Fra stuen er der åben forbindelse til det let sænkede spisekøkken, der er udført med grebsfrie fronter og massive træbordplader. Som en fin detalje har køkkenet to dobbeltdøre ud til havens vestvendte terrasse.

Planløsningen inkluderer endvidere to soveværelser, som ligger på førstesalen. Begge værelser er lyse og rummelige og har loft til kip, og det samme gælder etagens repos. Huset indeholder derudover et pænt badeværelse og en entré samt en baggang og et bryggers. De to sidstnævnte rum fremstår med stilfulde epoxygulve, og bryggerset har ovenlys.

En del af grunden grænser som sagt op til de omkringliggende marker – en malerisk udsigt, uanset årstiden. Udsigten og solen kan nydes på den førnævnte terrasse, som er det ideelle samlingspunkt i sommermånederne. Det store, frodige havemiljø er beplantet med frugttræer og forskellige bærbuske, og der er opført et unikt, sekskantet værksted med brændeovn.

I bosætter jer ud til åbne marker i et lille, fredfyldt område. Her kombineres landlig idyl med kort afstand til byens faciliteter, for I har under ti minutter på cykel til Helsingør centrum. I Helsingør finder I alt, hvad I har brug for i hverdagen – lige fra skole og daginstitutioner til fritidstilbud og handlemuligheder. I bor desuden tæt på Højbjerg Hegn, der har hyggelige skovstier og naturlegeplads.

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: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 10.4.2025



Adresse: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

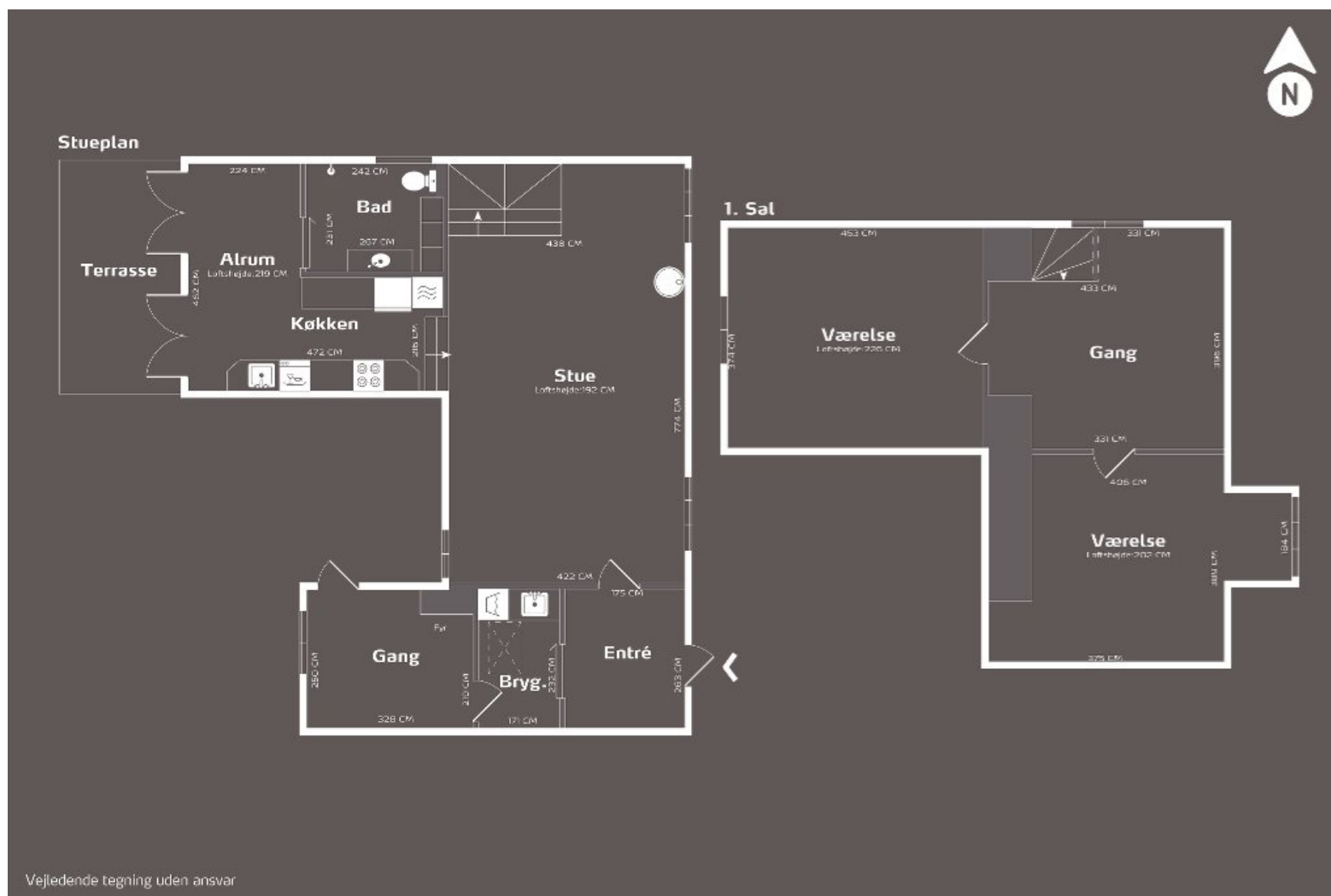
Dato: 10.4.2025



Adresse: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 10.4.2025



Adresse: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4g Højbjerg By, Helsingør
BFE-nr.: 2323181
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1930 / 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.047.000,00
Grundværdi: 2.183.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.437.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.746.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
-heraf Udhus	47 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.1.1887 Dok om udløb til vejgrøft, Vedr 19 16_F_259
25.9.1980 Lokalplan nr. 14.79
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: Blomberg
type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
 Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.606,00

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: 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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Frædede 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.

Brændeovn

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 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: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
 Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.431,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 19.385,04	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 10.877,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejerebidrag	kr. 1.205,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 113,85	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. 47.592,59	

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/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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.434 md./ 197.207 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.157 md./ 157.889 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: 10.4.2025. 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: Højbjergvej 8, Højbjerg, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 06-X0001453
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 10.4.2025

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: