

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: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 05-X0002919
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt rækkehus til den store familie
Kvistgård tilbyder et hyggeligt lokalområde, og samtidig er det praktisk, at I bor nær skole, indkøb og togforbindelser. I vil også elske, at I kan gå til skoven på få minutter. Rækkehuset på 163 m2 kan rumme den store familie, og der er tale om en sjældent udbudt ejendom, hvorfor det er helt unikt, at en bolig og beliggenhed som denne kan blive jeres. Huset har fire værelser og to badeværelser, ligesom planløsningen er gennemtænkt. Den hyggelige, fælles gårdhave er også et plus.
Køkkenet er stilrent med plads til en spisekrog lige ved det store vindue med havedør. Modsat har I en lige så lys stue, hvorfra I også kan gå direkte ud på en skøn terrasse, der forlænger boligen gennem den varme sæson.
Der er tænkt praktisk med badeværelse i stueplan samt på første sal, hvor fire værelser tilgodeser alle jeres boligdrømme. Værelserne har gode størrelser, ligesom lys er prioriteret. Reposen kan tilmed anvendes til hjemmekontoret eller måske noget helt andet.
I vil sætte pris på terrassen, der byder på masser af sol gennem de varme måneder, og ellers er det nemt med de grønne områder og fællesarealerne i bebyggelsen.
I kommer til at trives i Kvistgård, hvor gode naboer venter. Beliggenheden er grøn med små søer og skove i nærheden, og alt, hvad I skal bruge, kan nås til fods. Der er nemlig både pasningstilbud, skole og indkøb nær jer, ligesom pendleren når Kvistgård Station på gåben. I cykler til sport, og skal I udenbys, når I hurtigt motorvejen i bilen. Der er heller ikke langt til skønne grønne områder eller den hyggelig by Espergærde med endnu flere tilbud.

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: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 05-X0002919
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

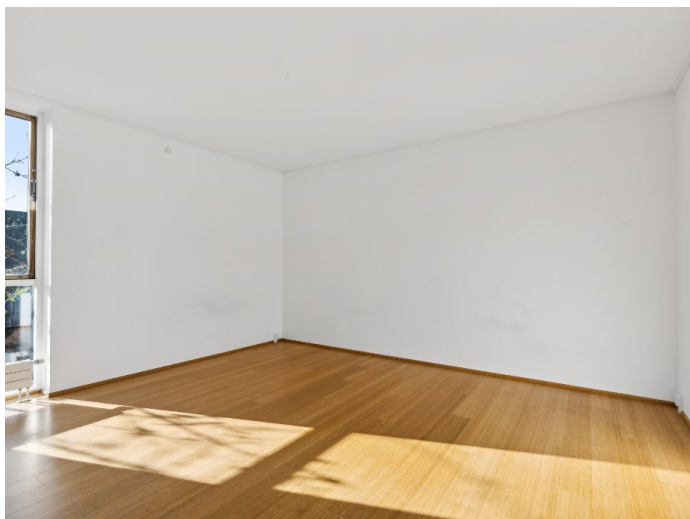
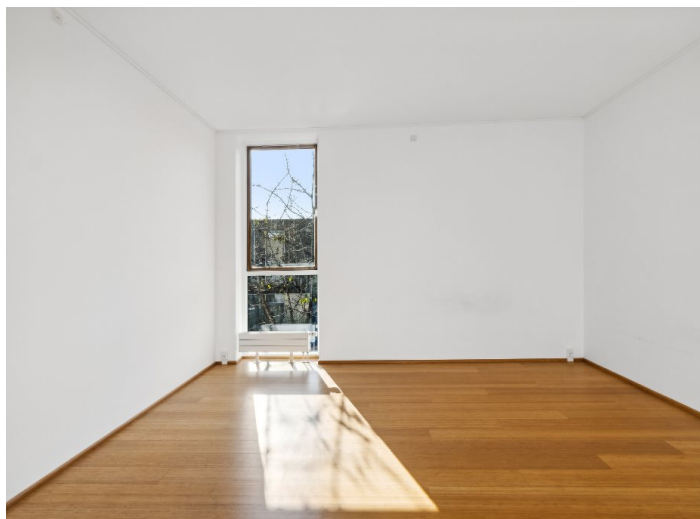
Dato: 29.4.2025



Adresse: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 05-X0002919
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

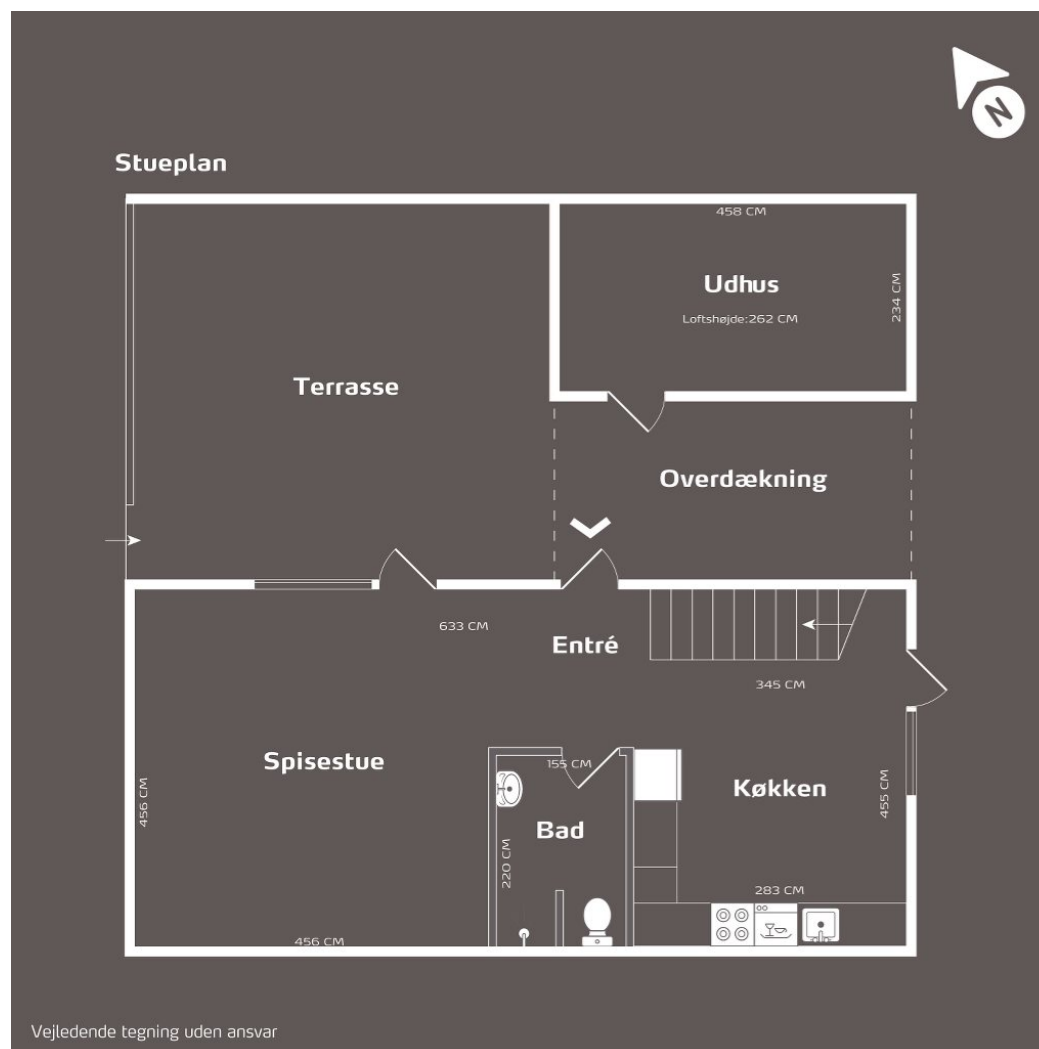
Dato: 29.4.2025



Adresse: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 05-X0002919
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 29.4.2025



Adresse: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 05-X0002919
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 61a Nyrup By, Tikøb
BFE-nr.: 249638
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.111.000,00
Grundværdi: 1.615.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.796.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.292.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	0 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m ²
-heraf Udhus	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	109 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.10.2008 anm hæftelser Vedtægter for Ejerforen. Kvistgårdhusene 73-126. Resp fremt. serv. - se akt. Tillige lyst pantstiftende
29.12.2008 Anm byrder og hæftelser Dok om vedligeholdelse m.v.
29.12.2008 Dok om brugsret til fællesarealer
29.12.2008 Anm byrder og hæftelser Pligt til medlemskab af Grundejerforening
13.2.2020 Salg & pantsætningsforbud: Salgs- og Pantsætningsforbud

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Lergravsvej
Planstrategi 2011-2023 og LA 21Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

Ny boligbebyggelse syd for Hornbækvej i Kvistgård

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.395.000Sagsnr.: 05-X0002919
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☐ Ja ☐ Nejinsekt: ☐ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der betales pt. a'conto kr. 1.200 pr. mdr. i alt kr. 14.400 pr. år.

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: B

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.

Vand

Der er opsat individuelle vandmålere i lejligheden. Der opkræves kr. 520,00 i aconto vand af ejerforeningen hver måned.

Der udarbejdes vandregnskab 1 gang om året hvor forbruget opgøres.

Adresse: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 05-X0002919
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 14.259,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.274,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 107,69	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 28.962,24	Ejerskiftegebyr ejerforening
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.603,53	Kr. 3.395.000,00 Kr. 6.000,00 Kr. 22.250,00 Kr. 3.100,00 Kr. 3.426.350,00

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.679 md./ 224.151 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.968 md./ 179.611 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: 29.4.2025. 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: Lergravsvej 9F, 3490 Kvistgård
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 05-X0002919
 Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 29.4.2025

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:

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,27			0				
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,04			0				