

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: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 06-X0001488
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Villa med potentiale i Helsingør

Der venter en central beliggenhed i Helsingør samt en verden af muligheder for at opdatere og sætte jeres eget præg på en rummelig villa. Inden døre byder huset på to værelser, et spisekøkken med åben forbindelse til stuen, to badeværelser, to disponible rum og en gildesal. Haven er dertil yderst charmerende og overvejende ugeneret.

Køkkenet har en vældig fin størrelse, så I får fine rammer om madlavningen. I umiddelbar forlængelse kan I stille et spisebord, og på den anden side af åbningen og de halve gittervægge udfolder stuen sig. Stueetagen afrundes af et badeværelse med brus, og dertil byder førstesalen ind med to rummelige værelser. Endvidere har I en kælder med endnu et badeværelse, et bryggers og et disponibelt rum, og skal der være fest, så lad der være fest i den fine gildesal i forlængelse af garagen.

Der er allerede etableret en hyggelig have med gamle træer og indhegning, der giver privatliv. En del af udearealet er for nu et stykke med jord, så her kan I få det, lige som I vil have det. Endelig er der en fin terrasse, en overdækket altan og en dobbelt garage.

I får en aldeles god beliggenhed, hvor der er få hundrede meter til Helsingør-Hallen, Helsingør Børnehus og Nordstjerneskolen, som nærmest danner en ring rundt om jer. Jeres omgivelser består også af grønne åndehuller og hyggelige ruter ad stier, og endelig kan I sagtens gå eller cykle til indkøbsmuligheder samt Helsingør Station.

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: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 06-X0001488
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

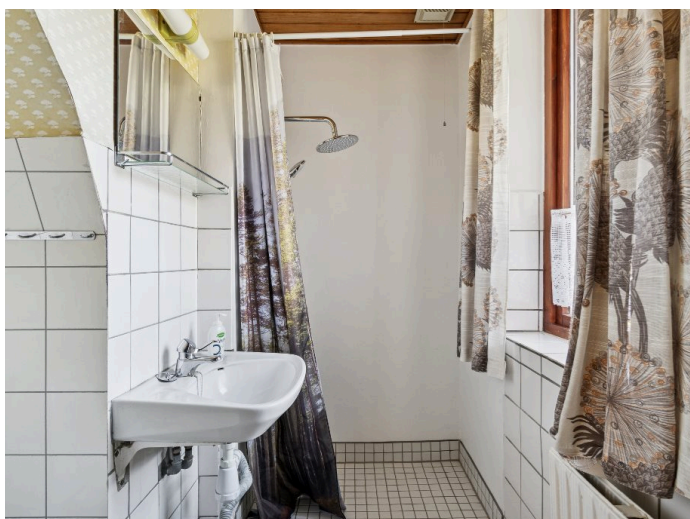
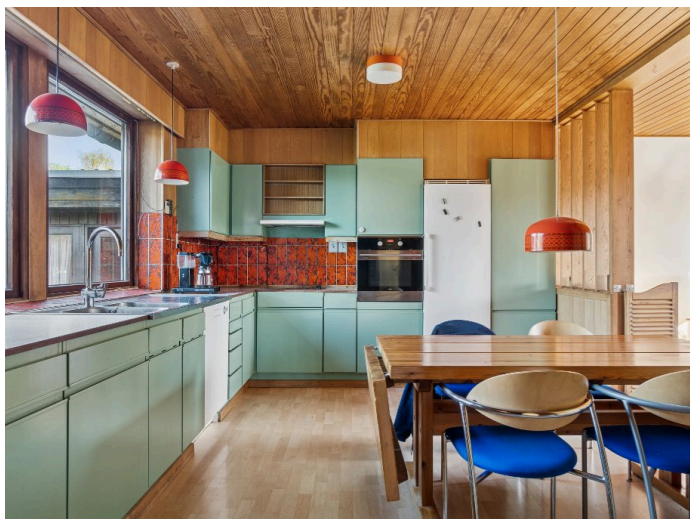
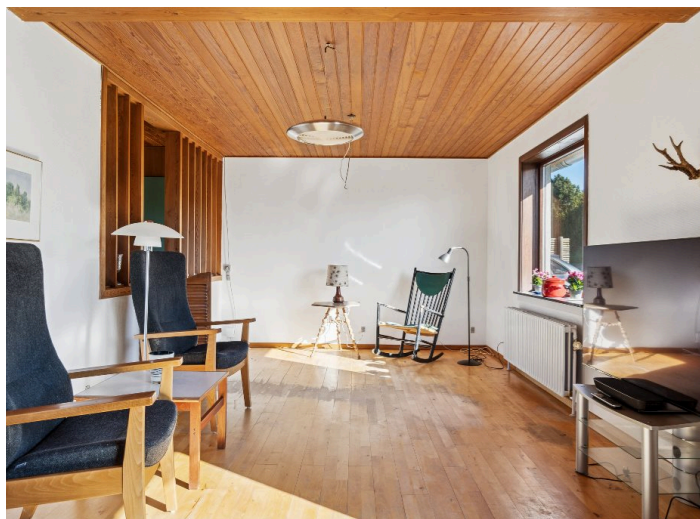
Dato: 9.5.2025



Adresse: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 06-X0001488
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 9.5.2025



Adresse: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 06-X0001488
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 9.5.2025



Adresse: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 06-X0001488
 Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 1ad Helsingør By, Helsingør
 BFE-nr.: 2320788
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (fjernvarme)
 Opført/ombygget år: 1932 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.085.000,00
 Grundværdi: 1.673.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.668.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.338.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	841 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	64 m ²
Kælderareal:	30 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Udhus	60 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.11.1951 Dok om rørlægning
 22.5.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7IP 16_B_364 og 16_A_350
 24.8.1957 Dok om rørlægning, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt mangler
 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: ASKO
 type: Kogeplade mærke: Zanussi
 type: Emhætte mærke: GT thermex
 type: Ovn mærke: Gram
 type: Køleskab mærke: Gram
 type: Fryser mærke: Caravell
 type: Kummefryser mærke: Atlas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 06-X0001488
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.300,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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.

Jf. sælgers årsopgørelse er der brugt ca. kr. 17.468 om året i varme

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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 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.

Adresse: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 06-X0001488
 Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.506,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.856,24	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 5.604,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	evt. debitorskifte
Skorstensfejerbidrag	kr. 414,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 104,63	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. 33.065,27	

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.758 md./ 129.094 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.611 md./ 103.330 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: 9.5.2025. 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: Idrætsvej 1, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 1.950.000

 Sagsnr.: 06-X0001488
 Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 9.5.2025

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	489.000,00	489.000,00	456.461,94	DKK	2,50	14.057,76	21,67	7,19				