

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: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
Ejerudgift/md.: kr. 3.286

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt kvalitetsvilla i eftertragtede Annisse Nord

Glæd jer til hverdagen i denne fine og velholdte villa, der er placeret i rolige omgivelser i Annisse Nord. Her overtager I nøglerne til en bolig, der er opført i kvalitetsmaterialer, hvor der indenfor venter jer 150 m² fordelt over ét plan med køkkenet og spisestuen ud i ét, mens der videre er en stue, tre værelser, et badeværelse og et praktisk bryggers. Dertil har I udenfor den murede garage på 35 m² med tilknyttet værksted og to redskabsrum.

Indenfor er køkkenet og stuen samlet i ét rum, hvilket giver jer mulighed for at bruge tiden sammen på tværs af madlavning og samtaler. Dobbeltdele åbner fra spisestuen ind til den rummelige stue, som er udstyret med brændeovn, og det brede vinduesparti lader dagslyset strømme ind og giver udsyn til haven. Foruden opholdsrummene byder huset på tre værelser, der alle er i fornuftige størrelser, og to af dem har desuden faste skabe. Videre kommer I til badeværelset, som er udstyret med bruseniche.

Når vejret arter sig fra sin bedste side, kan I trække udenfor og nyde solrige stunder på terrassen. Haven er anlagt flot med græsplæne, der prydes af forskellige beplantning med buske, blomster og træer, som tilsammen giver jer dejlige omgivelser at opholde jer i.

Huset ligger i et dejligt område hvorfra I får perfekte betingelser for at nyde naturrige omgivelser, og samtidig er der også blot få skridt, før I når den nærmeste legeplads. De daglige gøremål i form af skole, daginstitution er nemme at komme til, da der for enden af vejen er cykelstier dertil så man ikke skal ud på trafikerede veje. Indkøbsmuligheder findes i en radius af cirka tre og en halv kilometer, mens der også i Helsingør er togforbindelser fra Helsingør Station mod Hillerød og de nordsjællandske strande.

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: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
Ejerudgift/md.: kr. 3.286

Dato: 16.5.2025



Adresse: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
Ejerudgift/md.: kr. 3.286

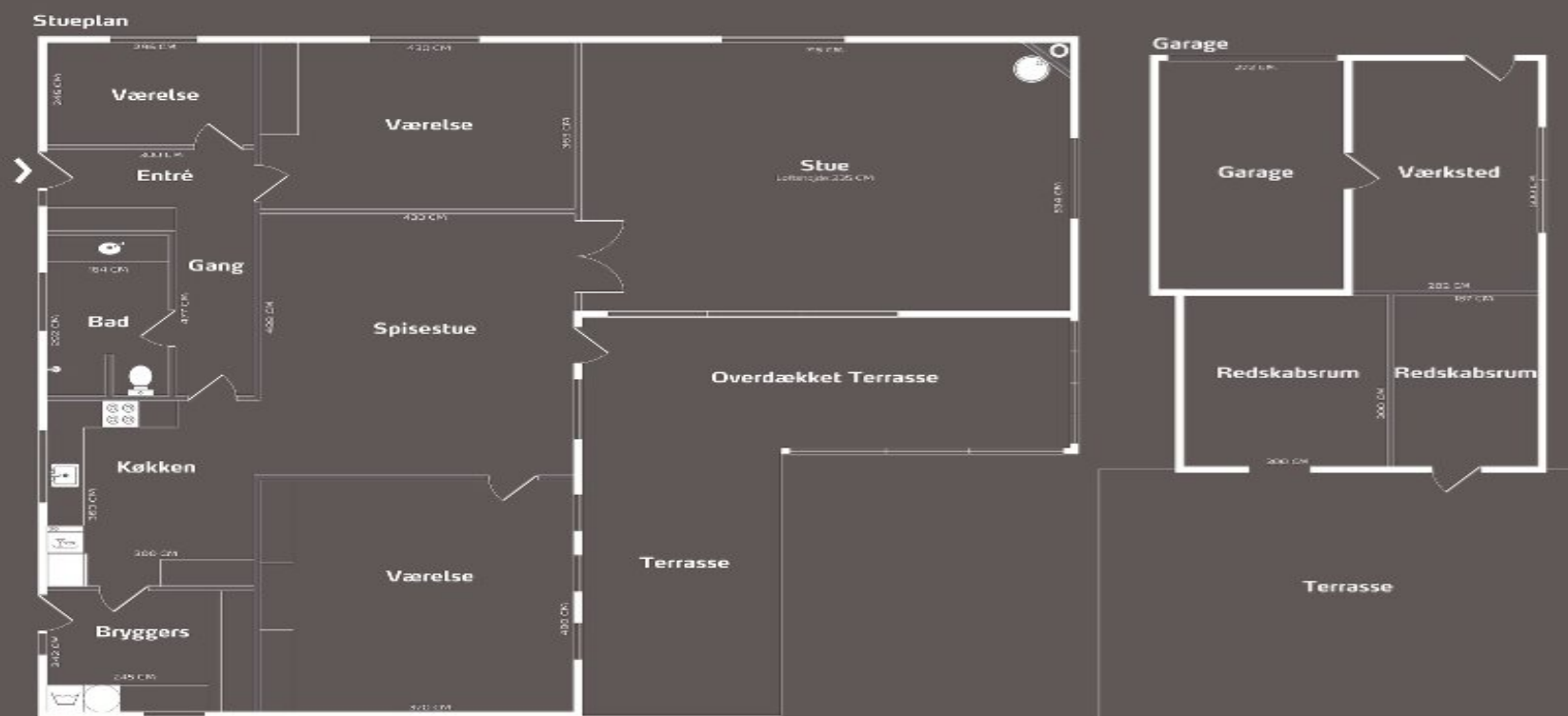
Dato: 16.5.2025



Adresse: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
Ejerudgift/md.: kr. 3.286

Dato: 16.5.2025



Adresse: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
Ejerudgift/md.: kr. 3.286

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 6æ Annisse By, Annisse
BFE-nr.: 2302580
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1967 / 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.603.000,00
Grundværdi: 1.952.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.082.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.561.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	975 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	150 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.9.1925 Dok om vej mv
4.7.1931 Dok om færdselsret mv
27.10.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, udstykning
10.1.1975 Byplanvedtægt, Vedr 6C
16.3.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 5HO

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: BOSCH
type: Tørretumbler mærke: Cylinda Vølund
type: Ovn/kogeplade mærke: Husqvarna
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: BOSCH
type: Køle/fryseskab mærke: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
Ejerudgift/md.: kr. 3.286

Dato: 16.5.2025

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.: 23.400,00

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.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Det er køber som skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 salgsoptillingens 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforening 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
 Ejerudgift/md.: kr. 3.286

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.620,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 17.333,76	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 6.642,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	evt. debitorskifte
Skorstensfejerbidrag	kr. 1.121,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 135,89	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. 39.432,25	

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.472 md./ 185.661 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.386 md./ 148.626 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: 14.5.2025. 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: Tvingsvej 5, Annisse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 06-X0001495
Ejerudgift/md.: kr. 3.286

Dato: 16.5.2025

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: