

# 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: Bymosevej 37, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 06-X0001493  
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025



## Beskrivelse:

### **Skøn villa med fantastisk have i Helsingø**

Villaen ligger højt i landskabet og er formet efter den skrånende grund, hvorfor I kan glæde jer til at indtage et stueplan samt en højloftet kælder foruden en ugeneret have med varierende niveauer. Endvidere skal det nævnes, at taget er skiftet så sent som i 2021, hvor også køkkenvinduerne blev fornyet.

Stuen fremstår rummelig, og de vældige vinduespartier samt terrassedøren indrammer flot det frodige og farverige udeareal. Køkkenet er udført i delvis åben forbindelse, så der er fin mulighed for at adskille funktionerne og stadig være samlet i ét opholdsmiljø.

Det øvre plan afrundes af en glimrende værelsesafdeling med tre værelser og et badeværelse, mens underetagen rummer et bryggers, et gæstetoilet, et værksted samt tre disponible rum, hvoraf det ene rum ofte er anvendt af sælger som gildesal. Bemærk de farverige fliser på toilettet og badeværelset samt trægulvet i stuen og værelserne.

Det skrånende forløb og den mangfoldige sammensætning af beplantning giver et spændende udtryk i haven. Den overdækkede terrasse samt hele baghaven vender mod syd, hvorfor der er masser af sol og lys i den ugenerede oase med plateauer, stensætninger og alt fra formklippede buske og træer til forårsblomster og roser.

I får på en og samme tid en meget rolig samt en dejlig central beliggenhed, og alle fornødenheder, som en børnefamilie skal bruge i en travl hverdag, er let tilgængelige. Tag for eksempel indkøbsmuligheder, børnehave og sportshal, der alt sammen nås til fods, mens skole, lægehus, svømmehal og Helsingø Station er under halvanden kilometer herfra. Grønne omgivelser er også nær hjemmet, ligesom der er kort afstand til centrum og byens hyggelige gadekær.

## 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: Toke Gerdes

Adresse: Bymosevej 37, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 06-X0001493  
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bymosevej 37, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 06-X0001493  
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bymosevej 37, 3200 Helsingø  
 Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 06-X0001493  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bymosevej 37, 3200 Helsingø  
 Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 06-X0001493  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Gribskov  
 Matr.nr.: 8go Helsingø By, Helsingø  
 BFE-nr.: 2322261  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Se ejendomsdatarapport  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1972

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.704.000,00  
 Grundværdi: 1.650.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.163.200,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.320.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Fryser mærke: Gram  
 type: Køleskab mærke: Miele  
 type: Vaskemaskine mærke: Ukendt bemærkninger: Medfølger ikke  
 type: Kogeplade mærke: Schott Ceran  
 type: Ovn mærke: Whirlpool

De på ejendommen værende hårde hvidevare medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	862 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	117 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	108 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	117 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	39 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	31 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

23.3.1964 Dok om grundejerforening mv, fjernvarme/anlæg mv, hegn, hegnsmur mv  
 27.5.1974 anm byrder, anm hæftelser Dok om fælles brandmur/gavl mv  
 29.9.1992 Dok om fjernvarme/anlæg mv, naturgas/anlæg mv, Om resp se akt  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Helsingø Vest  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Bymosevej 37, 3200 Helsingø  
 Kontantpris: kr. 2.845.000

 Sagsnr.: 06-X0001493  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

 Svamp:  Ja  Nej

 insekt:  Ja  Nej

 rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: 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: C

**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 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: Bymosevej 37, 3200 Helsingø  
 Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 06-X0001493  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.032,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.652,00	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 4.255,32	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Røttebekæmpelse	kr. 121,03	evt. debtorskifte
Grundejerforening, anslået	kr. 800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.439,67	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
		kr. 2.845.000,00
		kr. 200,00
		kr. 8.000,00
		kr. 6.500,00
		kr. 2.000,00
		kr. 18.950,00
		kr. 2.880.650,00

### 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.751 md./ 189.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.610 md./ 151.317 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: 22.4.2025. 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: Bymosevej 37, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 06-X0001493  
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 22.4.2025

#### 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:

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.