

## Salgsopstilling

Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Oplev den perfekte kombination af historisk charme og moderne komfort i denne indbydende muremestervilla på Pontoppidansvej 20. Med en placering tæt på det gamle centrum af Helsingør, er denne bolig ideel for familien, der ønsker nærhed til byens pulserende liv samt fredfyldte omgivelser derhjemme.

Bygget i 1934, har dette hjem bevaret sin oprindelige karakter, mens det har gennemgået omfattende renoveringer for at møde nutidens standarder. Den 120 m<sup>2</sup> store bolig er fordelt på en velindrettet stueetage, hvor køkkenet i åben forbindelse med spisestuen og stuen danner rammen om familieliv og sociale sammenkomster. Førstesalen er en sand perle med synlige bjælker, to store kviste og et generøst lysindfald, der tilsammen skaber en atmosfære af rummelighed og hygge.

Hjemmets soveværelser og kontorfaciliteter er ligeledes nyrenoverede, og med gulvvarme på badeværelset er komforten i top. Kælderen byder på yderligere plads med to anvendelige rum og et ekstra badeværelse, også dette med varme i gulvet.

Udenfor åbner grunden på 436 m<sup>2</sup> op for en idyllisk baghave, hvor roen kan nydes, og de grønne fingre kan få frit spil i det isolerede værksted/skur. Her er også mulighed for hønsehold, hvilket tilføjer et charmerende element til familielivet.

Huset ligger en kort gåtur fra Skolen ved Gurrevej og Vuggestuen Kringlen, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilier. Med togstationen inden for rækkevidde, er der direkte forbindelse til København, hvilket gør pendling til en leg.

Pontoppidansvej 20 er en bolig, der forener det bedste fra to verdener: en rolig beliggenhed med nem adgang til byens tilbud. Tag et skridt ind i dit nye hjem, hvor fortid og nutid smelter sammen i skøn harmoni. Book en fremvisning og mærk selv atmosfæren i denne charmerende villa.

### 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.

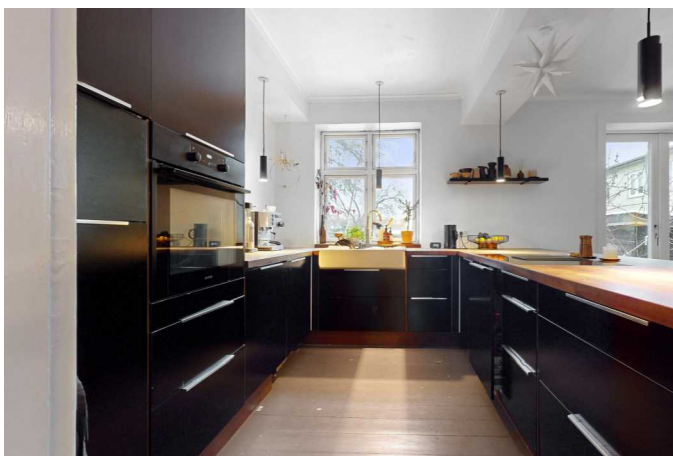
Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024



Stue



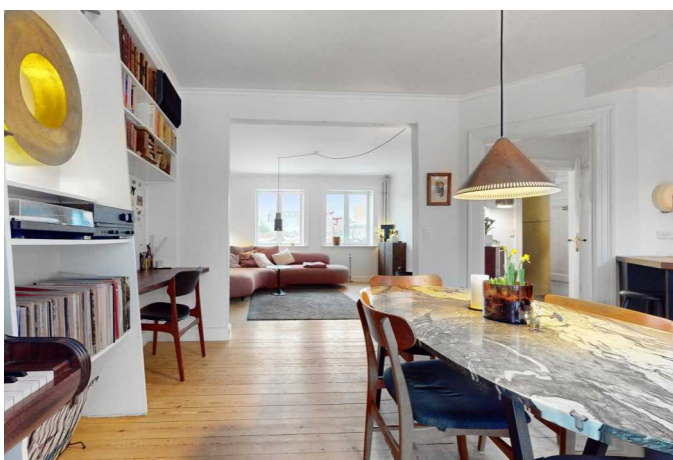
Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



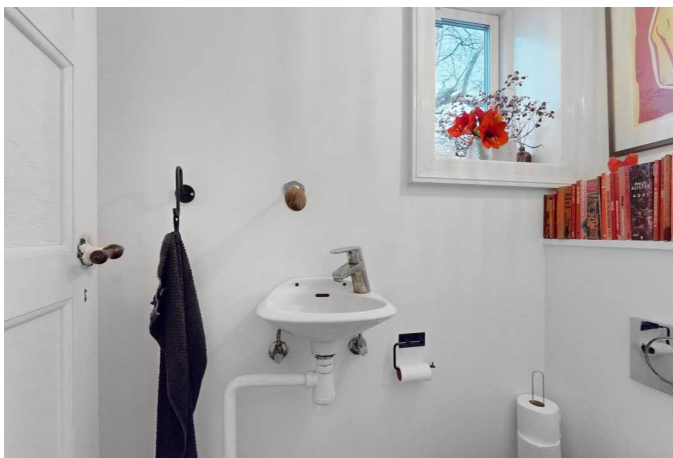
Soveværelse

Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 37 y Helsingør Markjorder  
BFE-nr.: 5321306  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1934

**Arealer\***

Grundareal udgør: 436 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 60 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 60 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 34 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 18 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende 16 m<sup>2</sup>  
overdækning

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.598.000 kr.  
Grundværdi: 1.914.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.878.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.531.200 kr.

\* Læs mere 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):

Køleskab: IKEA  
Opvaskemaskine: IKEA  
Komfur med emhætte: ukendt  
Ovn: Gorenje  
Vaskemaskine: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2019  
Rolighed

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 24.05.1930 lbnr. 914431-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 13\_F\_26  
Nr. 2 lyst d. 10.07.1934 lbnr. 914432-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 22,83 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælger oplyser eget forbrug i perioden 01.01.2022-31.12.2022 til kr. 15.754,07

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 14.680 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 3.995.000 |
| Grundskyld            | kr. | 14.546 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 25.850    |
| Husforsikring         | kr. | 5.873  | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 8.000     |
| Skorstensfejning      | kr. | 594    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 4.028.850 |
| Rottebekæmpelse, 2023 | kr. | 83     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Renovation, 2022      | kr. | 3.544  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 39.320 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.844 md./ 274.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.256 md./ 219.077 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: 14.06.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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>

Adresse: Pontoppidansvej 20, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: EK-0018-3250  
Ejerudgift/md.: kr. 3.277

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovnen 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.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.