



REAL

Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	219
Kontantpris	3.895.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.113	Grund m2	2.558
Byggeår/ombygget	1934/2022	Energimærke	B

Sagsnr. **256S1238**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1238
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 26.08.2025



Beskrivelse:

Flot istandsat ejendom i landlige omgivelser

Drømmer I om livet på landet med udsigt til marker fra sofa og soveværelse? Så skal I måske være de nye ejere af villaen på Valbyvej 72, der ligger fem kilometer nord for Helsingør. Her får I nemlig en moderne, istandsat villa på stor grund og med den smukkeste udsigt til natur, himmel og horisont.

I får en ejendom med dejlig stor grund, så der er masser af plads til haveprojekter, leg og afslapning i solen. Foruden den store have får I en dobbelt carport, et velholdt annekset og en sydvendt terrasse, hvor I kan nyde aftensolen med udsigt til det bløgende landskab.

Selve villaen fordeler sig i et hovedhus og en separat afdeling med egen indgang. Den består af et toilet og to rum, hvoraf det ene har håndvask og køleskab. Afdelingen fungerer lige nu som frisersalon, men kan også benyttes til fx klinik, teenageafdeling eller en separat bolig til ekstra beboere.

Hovedhusets stueetage består af et stort soveværelse; et badeværelse med separat brus; et bryggers med vaskefaciliteter samt køkken og stue i åben forbindelse. Store vinduespartier går igen i soveværelse, stue og køkken, hvilket giver et skønt lysindfald samt en helt fantastisk udsigt til haven og de vidtstrakte marker. Alt fremstår moderne og lækkert med fine indretningsdetaljer og blotlagte bjælker. Her skal især køkkenet fremhæves: En rustik murstensvæg, alt i hårde hvidevarer og et flot, sildebens-mønstret gulv -og så er der hele førstesalen.

Bortset fra bilerne på Valbyvej kommer I til at bo fuldstændig uforstyrret, omgivet af marker til alle sider, og der er kun fem kilometer til Rågelejes smukke sandstrande. Samme afstand er der til Helsingør, hvor I finder dagligvarer, daginstitution, skole og gymnasium plus butikker, lægehus og sportsaktiviteter. Fra Helsingør Station kan I komme til Hillerød på en halv time og til København H på en time, mens der i bil er fine pendlermuligheder til hele Nordsjælland og til Storkøbenhavn.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1238
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 26.08.2025



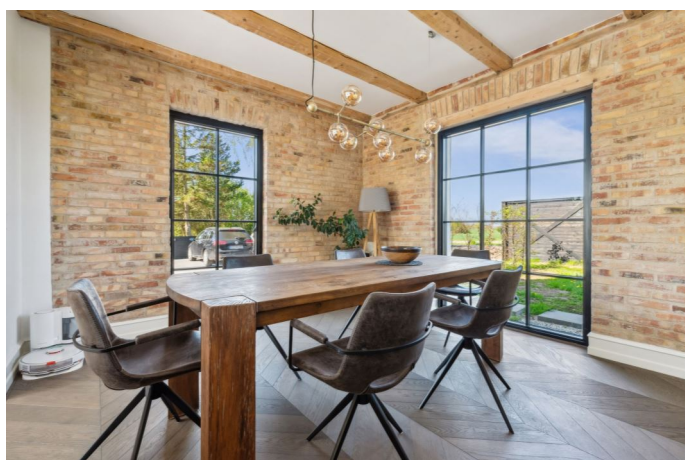
Stue



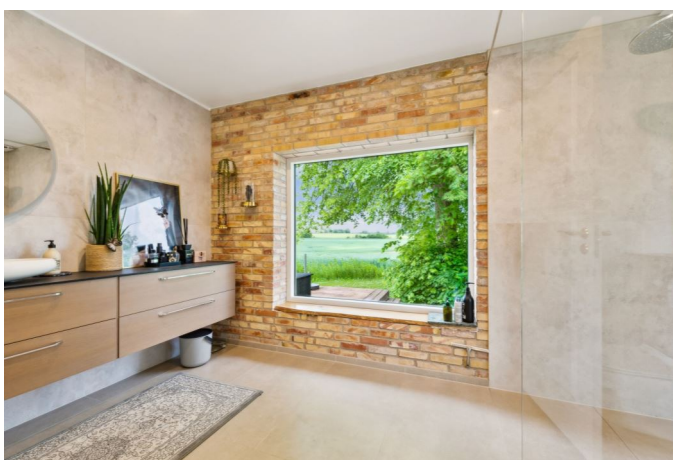
Køkken



Stue



Alrum



Badeværelse



Badeværelse

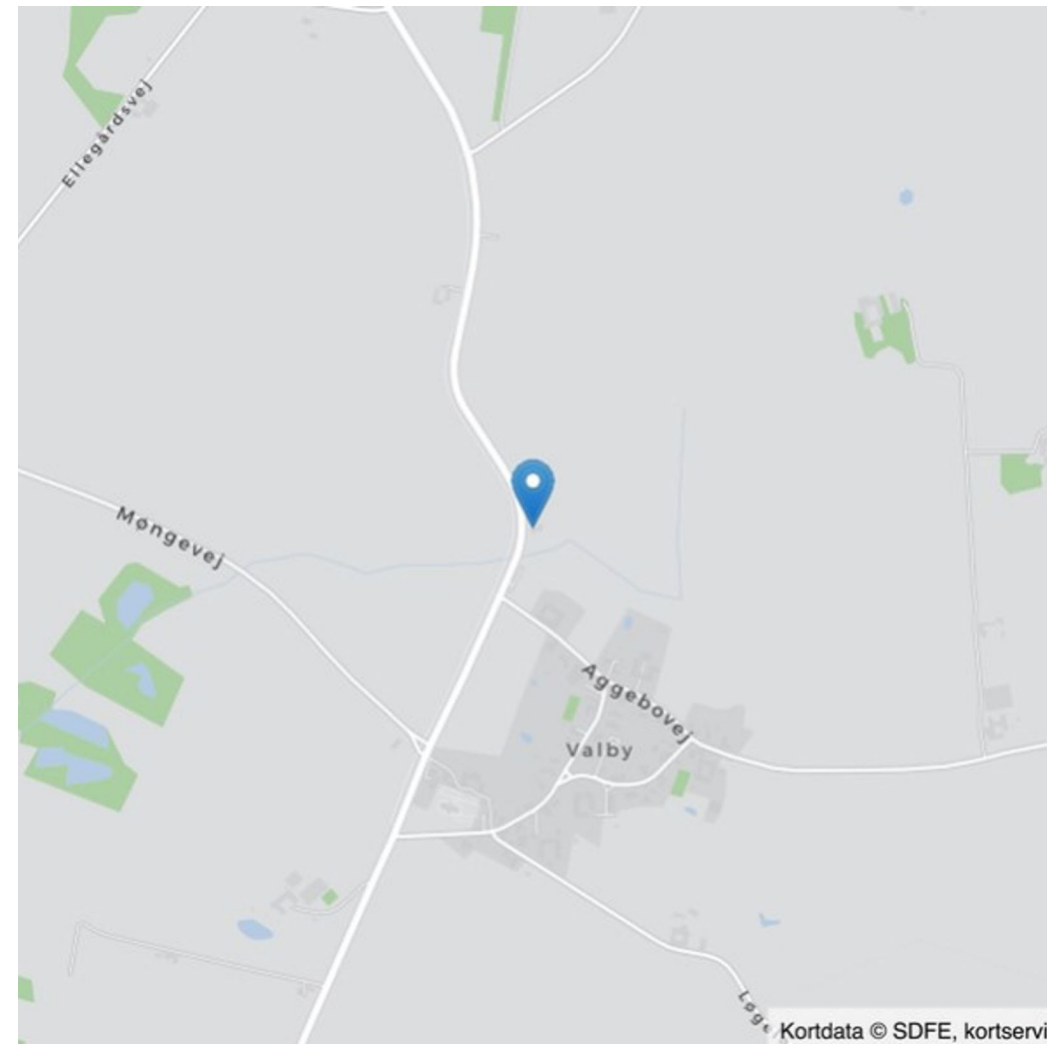
Adresse: Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1238
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 26.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1238
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 26.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	10 e Valby By, Valby
BFE-nr.:	2332865
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1934/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.711.000 kr.
Grundværdi:	1.600.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.168.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.280.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.558 m ²
Boligareal i alt:	219 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	54 m ²
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan 2021 Gribskov Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tesla emhætte, Tesla kogeplader, Miele indbyggningsovn, samsung køle/fryseskab, samsung køleskab og Miele opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1238
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 26.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ETU Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.700 Forbrug: 8.421,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med elvarme.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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



Adresse: Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1238
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 26.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.061	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	14.208	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.725
Husforsikring	kr.	6.875	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	100		kr.	3.932.975
Gebyr for jordansvisning *anslået	kr.	7	I alt		
Renovation *anslået	kr.	5.105	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		37.356			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.110 md./ 253.324 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.929 md./ 203.147 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: 25.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Valbyvej 72, Mønge Huse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1238
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 26.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.049.529	1.060.102	1.062.801	DKK	3,08	93.919	15,50	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg