

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: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 06-X0001496
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025



Beskrivelse:

Lys, luft og masser af potentiale omgivet af marker

På en lukket vej i Nejlinge i udkanten af Helsingør finder I denne ejendom, hvis klassiske byggestil, anseelige, flotte grund og gule rapsmarker i baggrunden emmer af idyl. Huset rummer et stort potentiale, og her er kvadratmeter nok at indrette sig på. Huset trænger til opdatering og renovering men kan for de rigtige blive helt fantastisk. Foruden de beboelige kvadratmeter er der også et containerværksted, og så er der indlagt jordvarme.

Der er masser af gode rum at indrette sig på inden døre, og heriblandt finder I et køkken, en spisestue og to store dagligstuer, der med de rette opdateringer kan blive nogle særdeles fine opholdsrum. Plads er der i hvert fald nok af, og dertil er lysindfaldet forrygende i alle rummene. Stueplanet afrundes af et badeværelse samt et praktisk bryggers, mens I skal på førstesalen for at udforske de fire værelser. Også denne etage trænger til en kærlig hånd, men potentialet er til at få øje på og mulighederne mange.

En køkkenhave, en fodboldbane, en vild blomstereng eller alle på én gang. Ja, uderummet følger pænt trop med rummeligheden indenfor og giver jer gode muligheder for at etablere netop dén have, I altid har ønsket jer. Et rækværk lukker af og skaber privatliv på den solrige grund.

I får hjemme i en hyggelig lomme med meget rolige og naturskønne omgivelser, og hele stemningen giver en fornemmelse af at være kommet på landet eller til en lille landsby. Det er dog ikke helt sandheden, for under to kilometer herfra har I centrum i Helsingør med det fine gadekær, butiksliv, caféer, indkøbsmuligheder og mere til. Også skole, daginstitutioner, Gribskov gymnasium og Helsingør Station nås hurtigt efter en kort cykeltur, og endelig ligger både Højbjerg Hegn og Valby Hegn under en kilometer fra hoveddøren.

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: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 06-X0001496
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025



Adresse: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 06-X0001496
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025



Adresse: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 06-X0001496
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025



Adresse: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 06-X0001496
 Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 28 Nejlinge By, Helsingør m.fl.
 BFE-nr.: 2323451 m.fl.
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 2.197.000,00
 Grundværdi: 1.687.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.757.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.349.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1734 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	160 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	230 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Whirlpool
 type: Kummefryser mærke: Vestfrost
 type: Ovn mærke: Miele
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 06-X0001496
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025

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.: 30.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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.

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Der gøres opmærksom på at brændeovnen ikke virker jf. sælger.

Adresse: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 06-X0001496
 Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.963,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.980,56	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 8.500,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejlerbidrag	kr. 1.121,36	evt. debitorskifte
Rottebekæmpelse	kr. 130,77	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.275,45	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.889 md./ 178.672 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.919 md./ 143.026 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: 18.5.2025. 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: Nejlinge Byvej 7, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 06-X0001496
 Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 18.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	2,00			0				