

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 8, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 12460001043
Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

En fryd for øjet !! 2 boliger på samme matrikel

På Nejlinge Byvej kan I glæde jer til en fantastisk bolig, hvor I har mulighed for at bo flere familier sammen, da ejendommen består af to separate enheder. Når I ankommer til adressen, bliver I budt velkommen af et klassisk bindingsværkshus med stråetækt tag på den ene side.

Hoved huset har 135 kvadratmeter fordelt på halvandet plan og rummer indbydende opholdsrum samt værelser. Herudover er der bolig 2 på 58 kvadratmeter, hvilket giver flere anvendelse muligheder såsom gæstebolig, hjemmekontor, teenager afdeling eller hobbyrum.

Så snart I står i køkken-alrummet, bliver I hurtigt betaget af den hyggelige atmosfære og de mange smukke detaljer, der vidner om husets oprindelige alder og sjæl. Køkkenet er nøje indrettet og holdt i en stil, som komplementerer huset, og den blottede bindingsværkskonstruktion understreger husets særlige karakter. Stuen ligger i åbent forløb herfra, og her er der åbnet op til kip samt fritlagte loftsbjælker. Stueetagen har herudover to smukke badeværelser, mens værelsesafdelingen ligger på første sal og består af tre gode værelser.

Ejendommens anneks rummer ligeledes et køkken med lyse skabelementer, en stue, et værelse og et badeværelse. Det er også i denne bygning, I finder både bryggerset og den rummelige garage.

Udenfor venter jer en parklignende have med flere terrasser og hyggekroge, hvor I kan samles om havebordet, mens der på græsplænen er rigeligt albuenum til boldspil og leg. Der er også en overdækket terrasse med udendørs pejs, som er et oplagt samlingspunkt, når man gerne vil trække sig tilbage fra solstrålerne. Med adresse her, får I et hjem i rolige omgivelser uden at være langt fra hverdagens mange gøremål.

Skole, daginstitution og indkøb kan I cykle til på omtrent fem minutter, og der er heller ikke langt til de grønne omgivelser i Højbjerg Hegn.

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: Henrik Høegh

Adresse: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 12460001043
Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025



Adresse: Nejlunge Byvej 8, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 12460001043
 Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025



Adresse: Nejlunge Byvej 8, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 12460001043
 Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025



Adresse: Nejlunge Byvej 8, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 12460001043
Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 31 Nejlunge By, Helsinge
BFE-nr.: 2323454
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1827 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.206.000,00
Grundværdi: 2.270.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.564.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.816.000,00

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

Tilbehør:

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

Alle hårdehvidevare medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	963 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	154 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	39 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Garage	60 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nejlunge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 12460001043
Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.700,00 Forbrug: 1.620 L

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Finansiering:

place2live anbefaler køber at søge rådgivning i pengeinstitut/kreditforening med henblik på beregning af alternative finansieringsmuligheder.

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: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 12460001043
 Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.080,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 20.158,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 12.355,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 111,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	37.850,00
Renovation	kr. 3.567,50	I alt	kr.	6.032.850,00
adm jordgebyr	kr. 7,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejerbidrag	kr. 603,13	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.882,11			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.944 md./ 395.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.377 md./ 316.519 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: 4.4.2025. 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:** Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

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/landingside>

Adresse: Nejlunge Byvej 8, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 12460001043
Ejerudgift/md.: kr. 4.157

Dato: 4.4.2025

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:

Ingen.

Vil du se mere..?



Få mere information
på place2live.dk

*Kontakt din lokale
place2live butik*

Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød
Sdr. Jernbanevej 16B
3400 Hillerød
Tlf. 4820 3040
3400@place2live.dk

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk