

REAL

Dag Gribbskov



Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	193
Kontantpris	5.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.836	Grund m2	963
Byggear/ombygget	1827/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **3593345**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Idyl i landsby - måske 2 generationer?

OMRÅDET:

Nejlinge er en lille enklave i udkanten af Helsingør - så her er ro og idyl tæt på mark og skov, samtidigt med man er 2 minutter fra skoler, sport, indkøb m.m.

Ca. 10 minutter i bil til Hillerød. Gå afstand til skoven.

EJENDOMMEN:

En skøn ejendom med masser af hygge og fantastisk mulighed for eks. at være 2 generationer.

Ejendommen er delt op i hovedhus samt annekset med tilladelse til beboelse.

En ubeskrivelig dejlig have med masser af charme og hyggelokke.

Meget anvendelig stor garage med port og klinkegulv.

Hele ejendommen er blevet gennemrenoveret i 1990'erne og har flere spændende detaljer rundt omkring.

INDRETNINGEN:

Hovedhuset indeholder: Stor entre/hall med skabe og klinkegulv. Badeværelse med muret bruseniche og klinkegulv. Hyggeligt køkken/alrum med køkken i fransk snedkerstil og god plads til spisebordet. Få trin ned fra spisepladsen til den dejlige opholdsstue med loft til kip og fritlagte bjælker. Stort badeværelse i samme fine stil, som køkkenet - fransk landstil. På 1. sal er der repos samt 3 meget store værelser. Gulvvarme i hele husets stueplan.

Annekset har en entre, en ret stor stue, et godt værelse, et badeværelse med bruser og klinkegulv med varme samt et thekøkken med gode faciliteter.

Fra annekset er adgang til vaskerum og fyrrum samt den gode garage.

GENEREL STAND:

Dette er generelt en mega hyggelig ejendom, som er velholdt og med en velpasset have. Absolut værd at komme forbi og se jeres muligheder!

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: Tina Kyhl

Adresse: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026



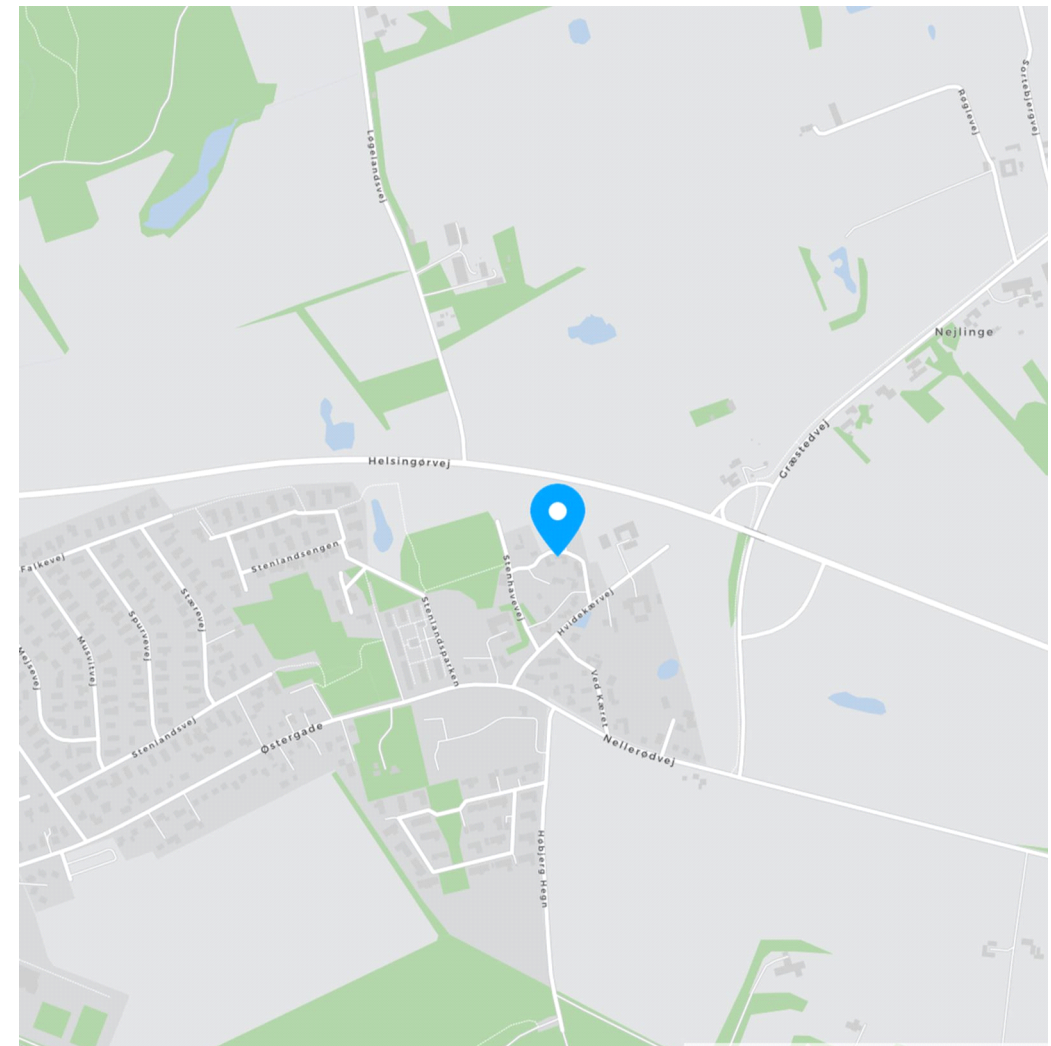
Adresse: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	31 Nejlinge By, Helsingør
BFE-nr.:	2323454
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstaltion:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1827/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.206.000 kr.
Grundværdi:	2.270.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.564.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.816.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	963 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	60 m ²
Anneks:	58 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ingen lokalplan tilknyttet ejendommen pr. 14.07.2025

Servitutter:

Ingen servitutter tilknyttet ejendommen pr. 14.07.2025

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung køl/frys, Miele indbygningsovn, bosch opvaskemaskine, keramiske plader, emhætte, Blomberg mikroovn (defekt),
Bauknecht vaskemaskine, Bosch tørretumbler, Finlux køleskab med lille fryser, Electrolux opvaskemaskine, Voss keramisk komfur,
Electrolux emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.700 Forbrug: 1.620,00 L.

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser iflg. tilstandsrapporten
- Beboelse: Bygningen syntes en smule større end beskrevet i BBR.

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: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	20.158	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Husforsikring	kr.	7.982	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.020		kr.	5.540.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	151			
Skorstensfejning	kr.	630			

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

46.027

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.486 md./ 353.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.145 md./ 289.734 år v/24,10%
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: 31.01.2026
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: Nejlinge Byvej 8, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593345
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 31.01.2026

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:

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

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

RealMæglerne Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.