

Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**152**
Kontant	**3.698.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.924**	Grund m^2	**1.128**
Byggeår/ombygget	**1877/1995**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **3593504**

RealMæglerne Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026



Velholdt landidyl med søkig og hyggelig have!

Område:
I den charmerende, hyggelige by Kolsbæk finder du denne dejlige beliggenhed, tæt på Helsinges mange indkøbsmuligheder. Omkring dig venter smuk natur med både skov og strand, der ligger kun få skridt fra din hoveddør – perfekt til gåture, afslapning og naturoplevelser.

Ejendommen:
Charmerende, hvidpudset stråtækt villa fra 1877, ombygget i 1995 med klassiske sprossede vinduer. Ejendommen ligger på en hyggelig grund med små, indbydende hyggekroge og sol fra morgen til aften. Stor terrasse med udsigt til den lille sø, som du kan nyde tæt på. Som beboer er der mulighed for at blive medlem af det aktive gadekærslaug og få brugsret til søområdet. Haven er et kapitel for sig og som er anlagt som stauder-have - frodig med gamle træer og buske, og her mærker du straks den rolige landidyl

Indretning:
Huset indeholder: Entre med god garderobeplads. Bryggers. Nyere badeværelse med muret bruseniche og rustikke mursten samt mosaikfliser. Pænt soveværelse med udsigt til haven. Nyere moderne åbent køkken med både køkken ø, dejligt lysindfald og god skabsplads. Bryggers med egen udgang. Indgangsrum med egen udgang. Stor ophold/spisestue med trægulv og brændeovn.
1. sal: Opholdstue med terrasse og udsigt over haven og søen (benyttes pt. som master bed-room). Soveværelse med udsigt over haven.

Generel Stand:
Boligen fremstår i pæn og velholdt stand såvel indenfor som udenfor. En idyllisk og charmerende bolig for dig, som godt vil bo under hyggelige forhold nær naturen!

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: Jan Tjelum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026



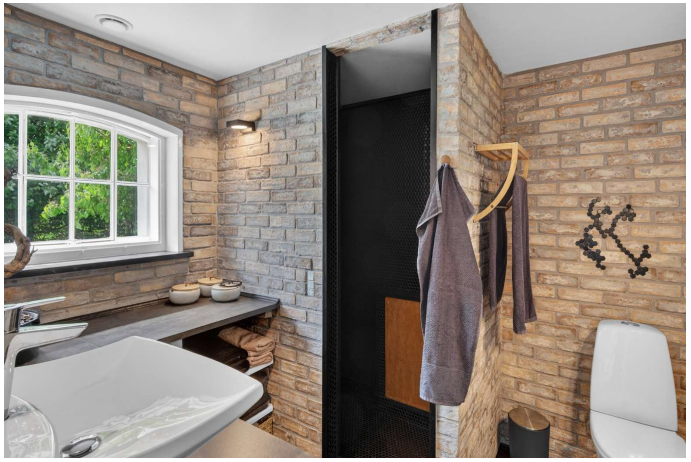
Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Entré

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Terrasse



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026



Have



Have



Overdækket terrasse



terr



Luftfoto



Facade

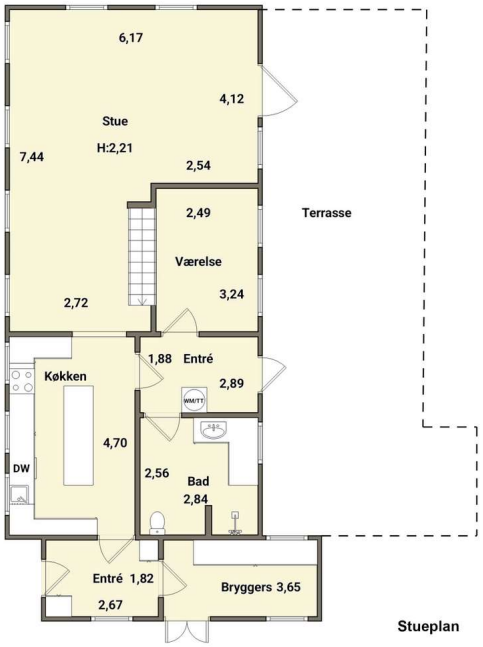
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

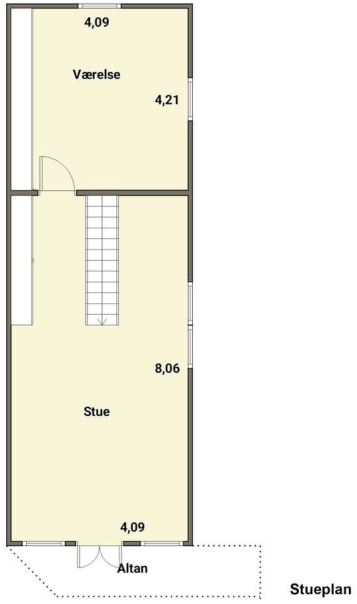
Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

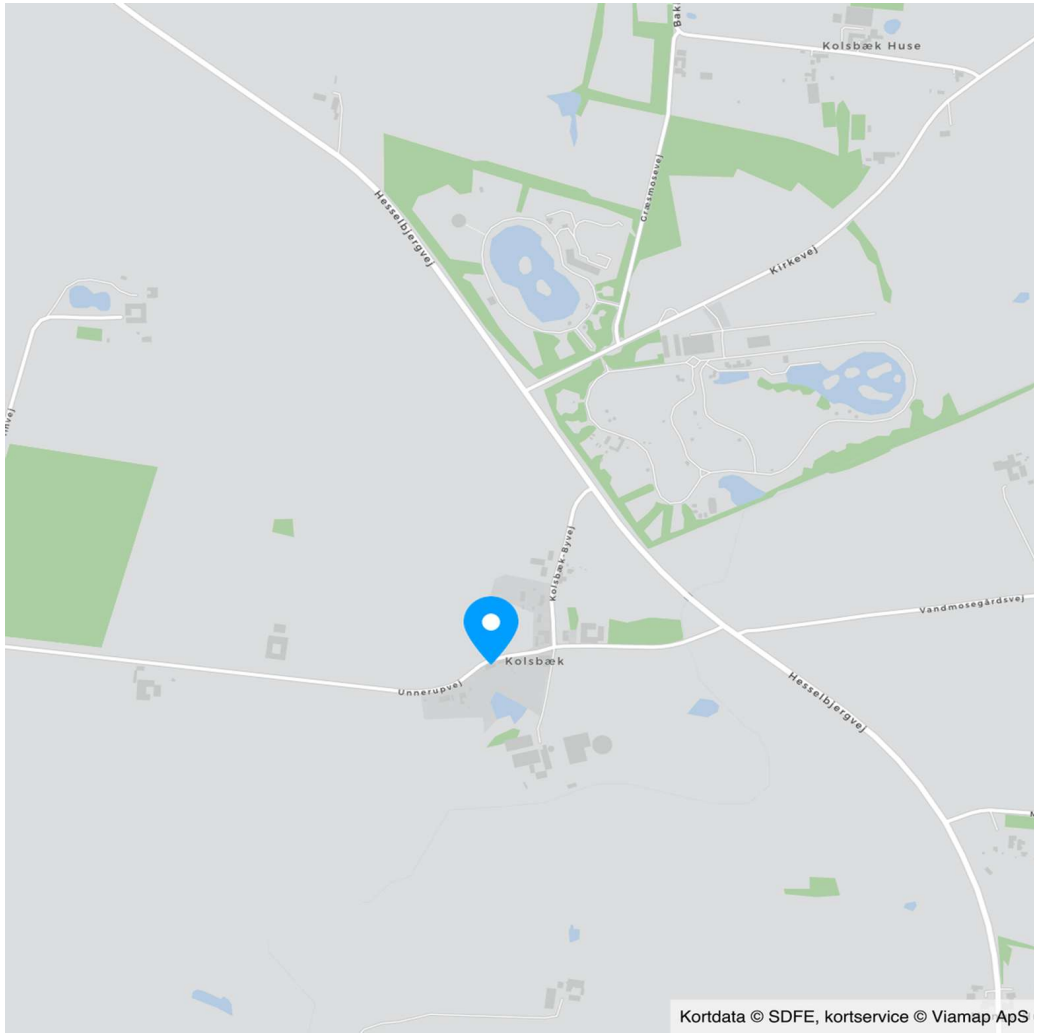
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	12b Kolsbæk By, Blistrup
BFE-nr.:	2305622
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1877/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.245.000
Grundværdi:	1.301.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.796.000
Grundlag for grundskyld:	1.040.800

Arealer**

Grundareal:	1.128 m²
Boligareal i alt:	152 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	15 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 17.12.1942 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 5.L.01 - Kolsbæk landsby

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

Opvaskemaskine (AEG), Kogeplade (keramisk SCHOTT), Ovn, Emhætte (ELICA), Køle/fryseskab (GORENJE), Opvaskemaskine (GORENJE), Tørretumbler (GORENJE)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 12.342 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe med varmegenvindingsanlæg - Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærket har også beregnet et forbrug på ca. 600,- kr. i brænde pr år.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til samletank

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Unnerupvej 5B, Kolsbæk, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.160
Grundskyld	kr.	11.553
Renovation	kr.	4.020
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse	kr.	112
Skorstensfejning	kr.	771
Husforsikring	kr.	9.468
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.090

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.698.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	3.730.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.756 md. / 249.066 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.659 md. / 199.910 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.450.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Plantegning:
Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen er vejledende og uden ansvar.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

BBR-Ejermeddelelse:
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser: Ejendommens entre og bryggers har status som indbygget udhus (15 kvm.).

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 alder:
Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:
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.

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 Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.