



REAL

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.realmæglerne.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 Helsingø
Kontantpris: kr. 3.698.000

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

Dato: 25.05.2026



Velholdt landidyl med søkig og hyggelig have!

Område:

I den charmerende, hyggelige by Kolsbæk finder du denne dejlige beliggenhed, tæt på Helsingø 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 stråttækt villa fra 1877, ombygget i 1995 med klassiske sprossede vinduer. Ejendommen ligger på en hyggelig grund med små, indbydende hyggekrege 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 frodig med gamle træer og buske, og her mærker du straks den rolige landidyl

Indretning:

Huset indeholder: Entre med god garderobeplads. Nyere badeværelse med muret bruseniche og beklædt med murstenskaller, musikfliser. Pænt soveværelse med udsigt til haven. Nyere 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 have og sø (Benyttes som master bedroom). Soveværelse med udsigt over haven.

General 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

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

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

Dato: 25.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

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

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

Dato: 25.05.2026



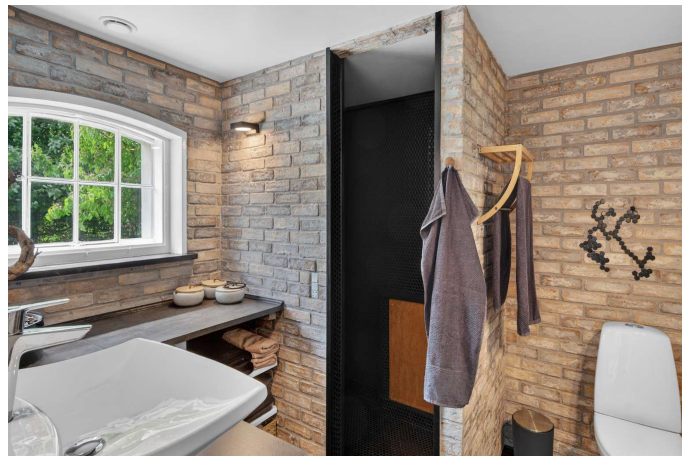
Stue



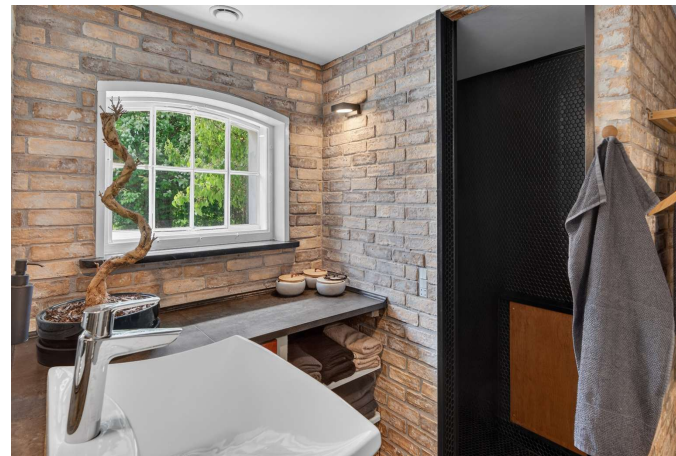
Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

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

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

Dato: 25.05.2026



Indgangsrum



Entré



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

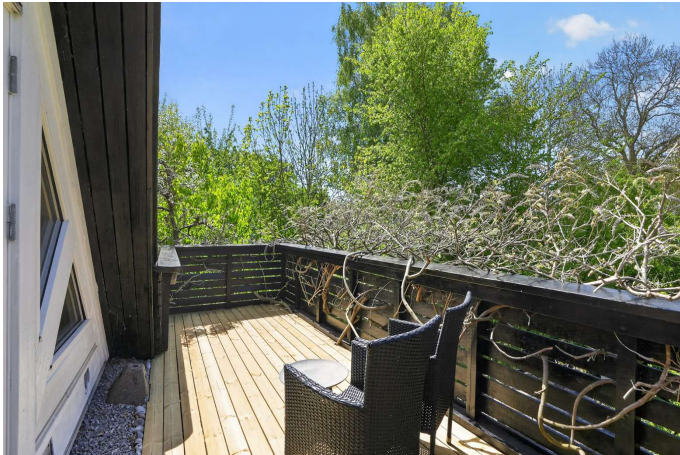


Værelse

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

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

Dato: 25.05.2026



Terrasse



Have



Have



Have



Overdækket terrasse



terr



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

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

Dato: 25.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



Facade



Luftfoto



Luftfoto

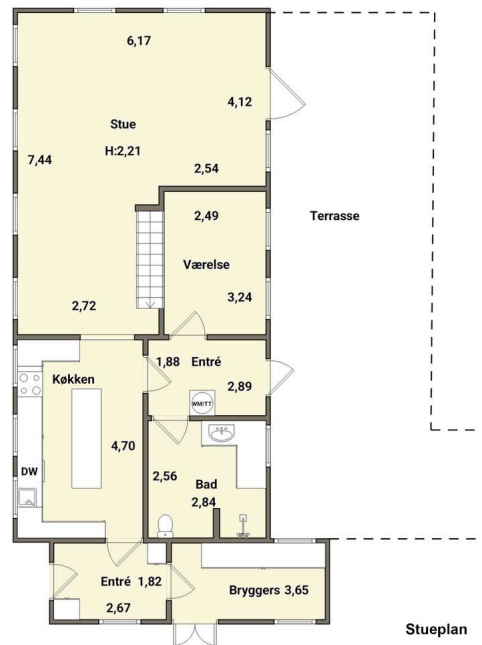


Luftfoto

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

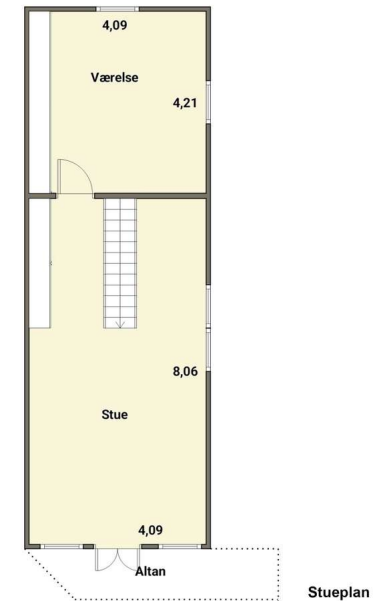
Sagsnr.: 3593504
Ejerudgift/md.: kr. 2.924

Dato: 25.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

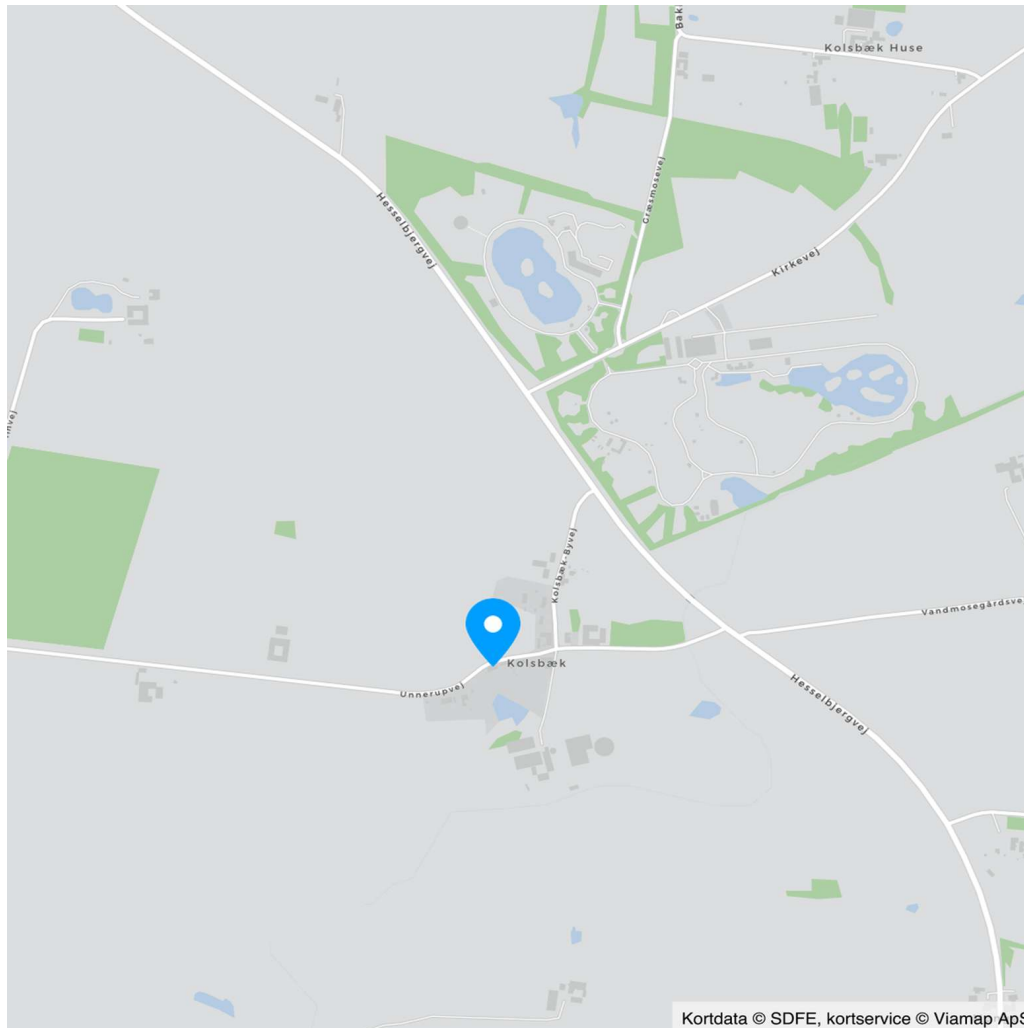
Plantegning



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

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

Dato: 25.05.2026



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

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

Dato: 25.05.2026

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. : 25.05.2026 -
- 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 25.05.2026

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: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens 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 salgssopstillingens 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



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

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

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.160	Kontantpris	kr.	3.698.000
Grundskyld	kr.	11.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.730.050
Rottebekæmpelse	kr.	112	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.		
Skorstensfejning	kr.	771			
Husforsikring	kr.	9.468			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.090			

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 20.305 md. / 243.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.295 md. / 195.537 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



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

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

Dato: 25.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.450.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

Jordforurening

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

BBR-Ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser: Uoplyst pt.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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.

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.