



REAL

Julianelund 8, 3000 Helsingør

Ejd. type	Kolonihave	Bolig m2	18
Kontantpris	1.950.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.916	Grund m2	800
Byggear	1983		

Sagsnr. **374416**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

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: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt lille kolonihave hus i den gamle udstykning på Julianelund med Teglstrup Hegn, Øerne og landzonen lige uden for døren og dog kun 10 minutter til Helsingør Centrum.

Alternativt helårs byggegrund jf. lokalplan nr. 1.177 vedtaget d. 1. marts 2021 af Helsingør Byråd.

For at fastholde områdets karakter af grønne, åbne parceller med mindre huse på, fastsættes bebyggelsesprocenten til 20 %, dog max 160 kvm. For en matrikel på 750 kvm, kan der således etableres bolig på op til 150 kvm. (jf. Bygningsreglementets beregningsmetoder). Bebyggelsesprocenten udregnes på baggrund af den enkelte matrikel, dvs. uden at medregne andel i fællesareal. Samtidig kan der etableres bolig i op til 6,0 meters højde fra naturligt terræn og i 1 etage. Der fastlægges minimumsafstande mod skel, med henblik på, at bebyggelsen placeres tilbagetrukket på grunden i forhold til de interne arealer, så der fastholdes en åben struktur fra vejside og fællesarealer. Skure og overdækninger Der må opføres maksimalt 50 kvm skur og overdækning på den enkelte grund.

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 Melbye

Adresse: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

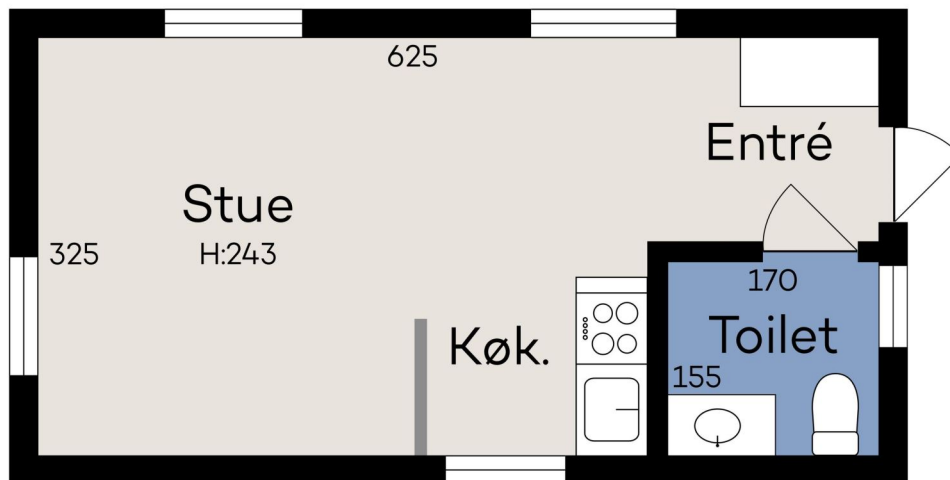
Dato: 06.12.2025



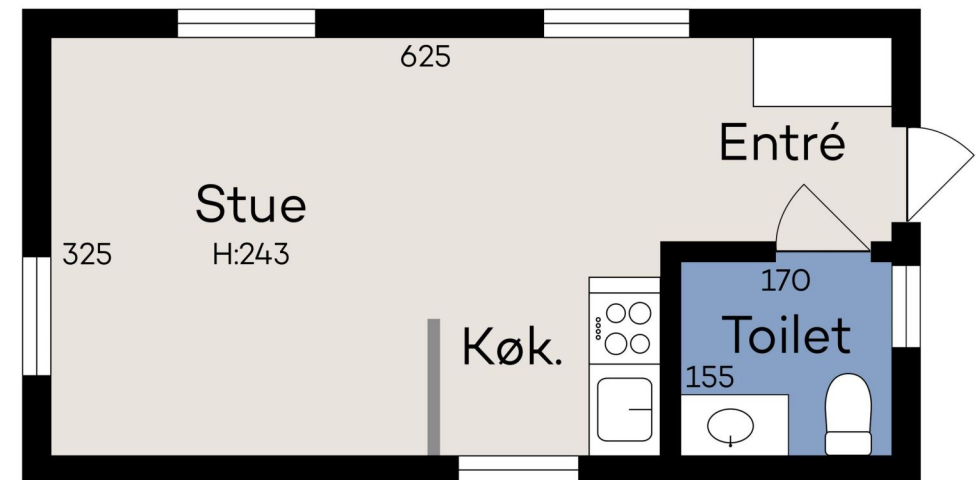
Adresse: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

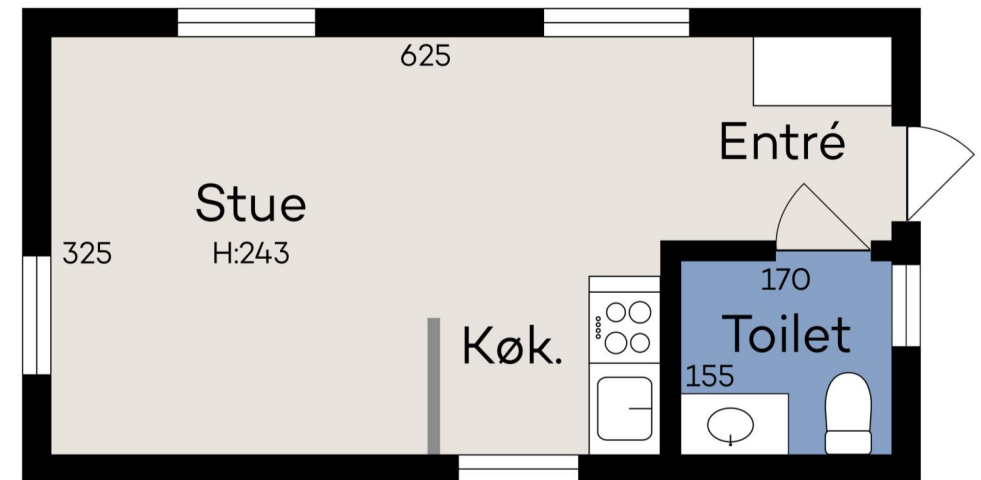
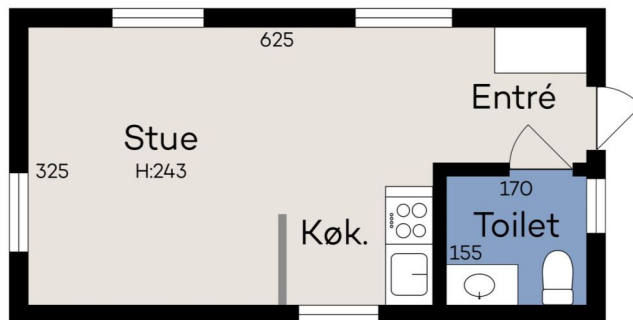


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Kolonihave
Må benyttes til:	Kolonihave
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	1 fd Kronborg Teglværk, Tikøb
BFE-nr.:	2351456
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Ingen udledning
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1983

Arealer

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	18 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	18 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Komuneplan 2019
Lokalplan 1.117

Nr. 1 lyst d. 31.12.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning
mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.382.000 kr.
Grundværdi:	2.136.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.905.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.708.800 kr.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ophold

Fritidshuse må benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. marts til 31. oktober og udenfor dette tidsrum kun for kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

Udlejning

De første 13.100 kr. pr. fritidsbolig i 2025 er skattefrie, hvis du lejer ud privat.
De første 47.900 kr. pr. fritidsbolig i 2025 er skattefrie, hvis du lejer ud gennem bureau.

Du skal betale skat af 60 % af din indtægt udover det.
Du får ikke fradrag for dine faktiske udgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.719	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.950.000
Grundskyld	kr.	15.253	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	1.976.050
Grundejerforening	kr.	1.200	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1 år		34.993			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.442 md./ 125.305 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.424 md./ 101.092 år v/26,45%
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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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: Julianelund 8, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 374416
Ejerudgift/md.: kr. 2.916

Dato: 06.12.2025

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:

Ingen i følge sælger.

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.: Ja

Navn: Julianelund Grundejerforening Bente Andersen - Kasserer

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 Henrik Melbye ApS - Lokalkendskab & Godt Humør!

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
Strandvejen 294 A
3070 Snekkersten

Tlf.: 7060 5899
Mobil/sms: 2047 1108
Mail: 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374