



**REAL**

## Troldeskoven 18, 3200 Helsingør

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.083</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>226</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **3593475**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://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: Trolde skoven 18, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026



### **Moderne rækkehusidyl omgivet af fredfyldt natur!**

#### Område:

Lige uden for selve Helsingø by - med kort cykelafstand til alt i byen - skole, sport indkøb mv. og med ganske få skridt til toget.

#### Ejendommen:

Fantastisk skønt rækkehus med pragtfuld beliggenhed direkte ud til grønne arealer med lidt skov samt en lille sø. Dejlig og stor træterrasse mod syd og vest samt overdækket hyggeterrasse ved husets hovedindgang. Carport og godt udhus.

Fine store fællesarealer med bl.a. fri adgang til frugttræer og -buske, urtehave samt hundeskov.

#### Indretningen:

Huset indeholder: Entre/gang med lidt garderobeplads. Velindrettet bryggers med skabe, vaskesøjle og klinkegulv. Stort lækkert badeværelse med hængetoilet, vask med skab, vaskesøjle samt bruseniche og klinkegulv. 2 store soveværelser - det ene har udgang til terrassen. Flot HTH køkken med virkelig meget plads og delvist åbent til den dejlige og lyse stue, hvor der er god plads til både spisebord og hyggelig opholdsplads.

Huset har gulvvarme overalt - på store klinker eller askparket. Nilan genveksanlæg.

#### General stand:

En super velholdt ejendom med lækre materiale-tilkøb.

### 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: Troldeaskoven 18, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026



Udsigt



Køkken



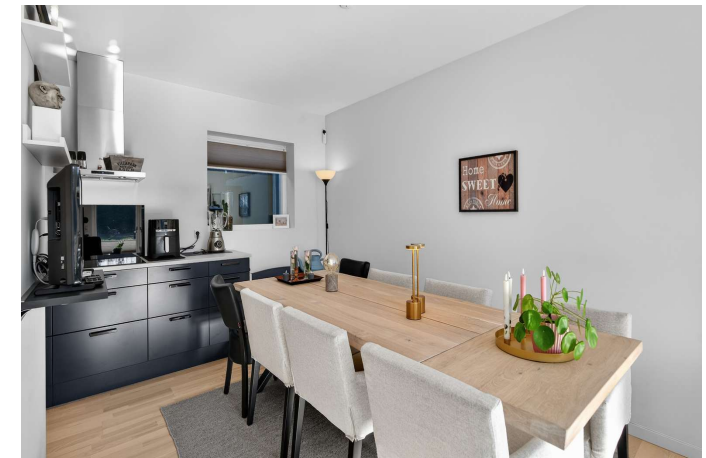
Køkken



Køkken



Stue



Stue

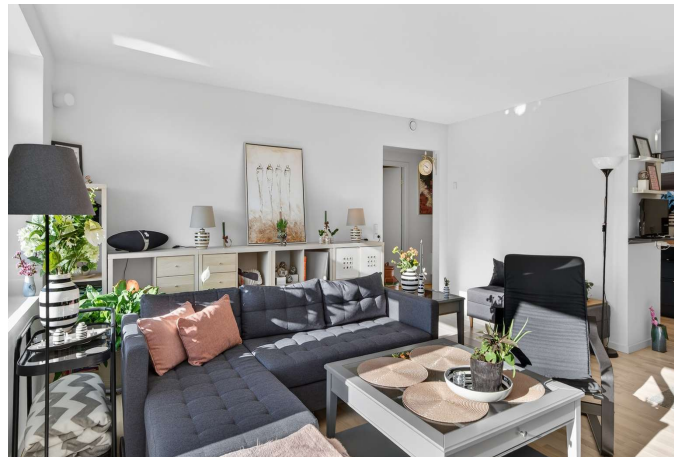
Adresse: Troldeaskoven 18, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026



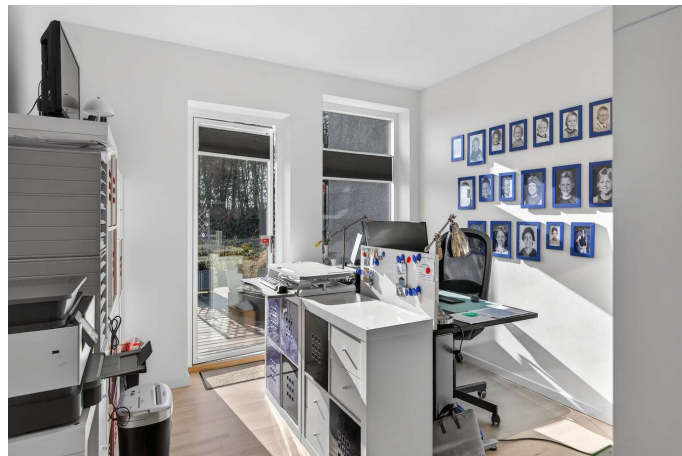
Stue



Stue



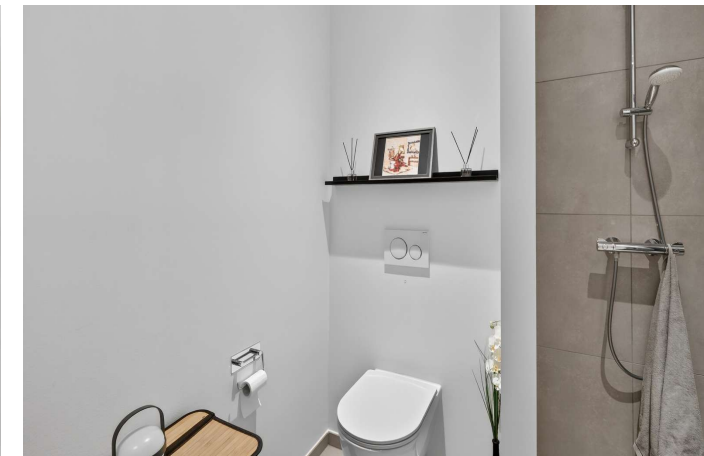
Stue



Værelse



Værelse

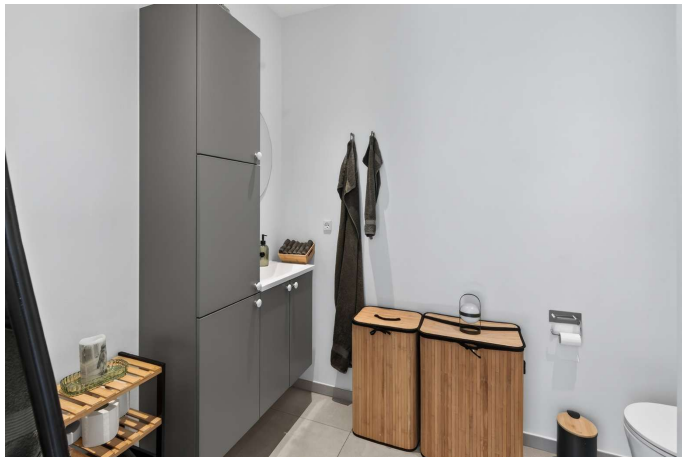


Badeværelse

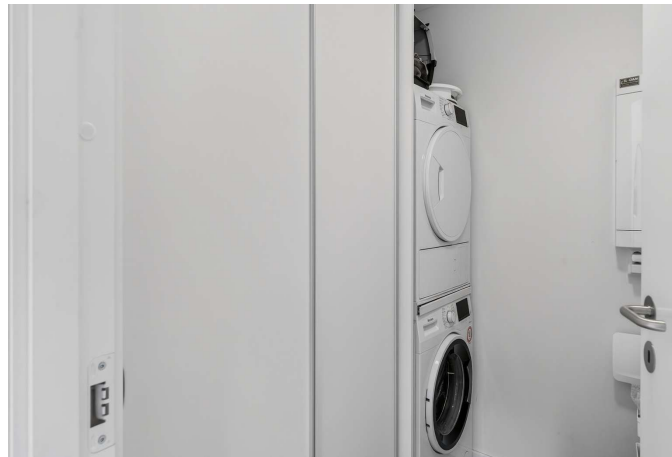
Adresse: Troldeaskoven 18, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

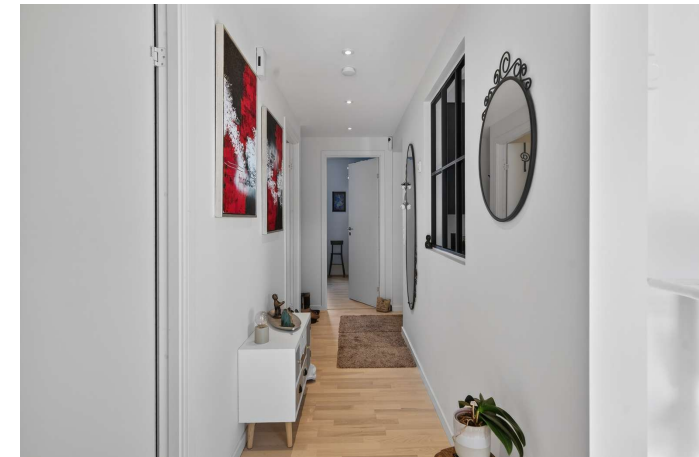
Dato: 12.05.2026



Badeværelse



Bryggers



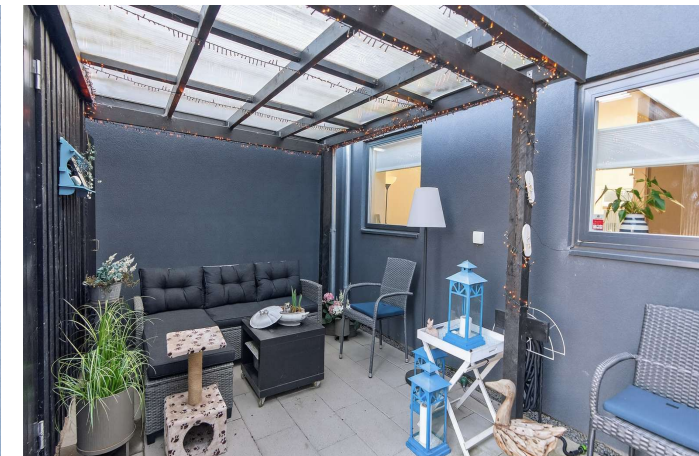
Gang



Facade



Facade



Overdækket terrasse

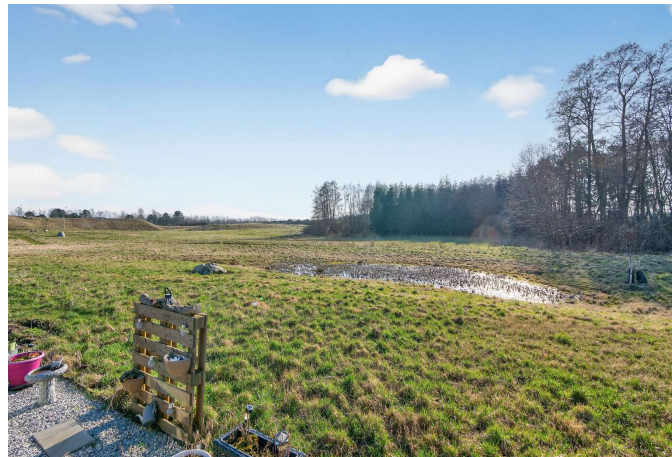
Adresse: Trolde skoven 18, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026



Terrasse



Udsigt



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

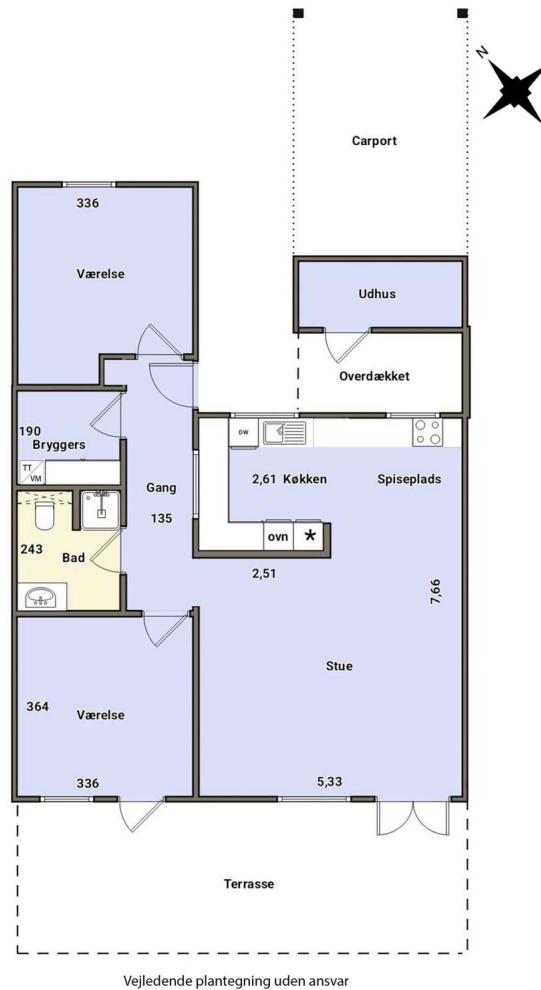


Luftfoto

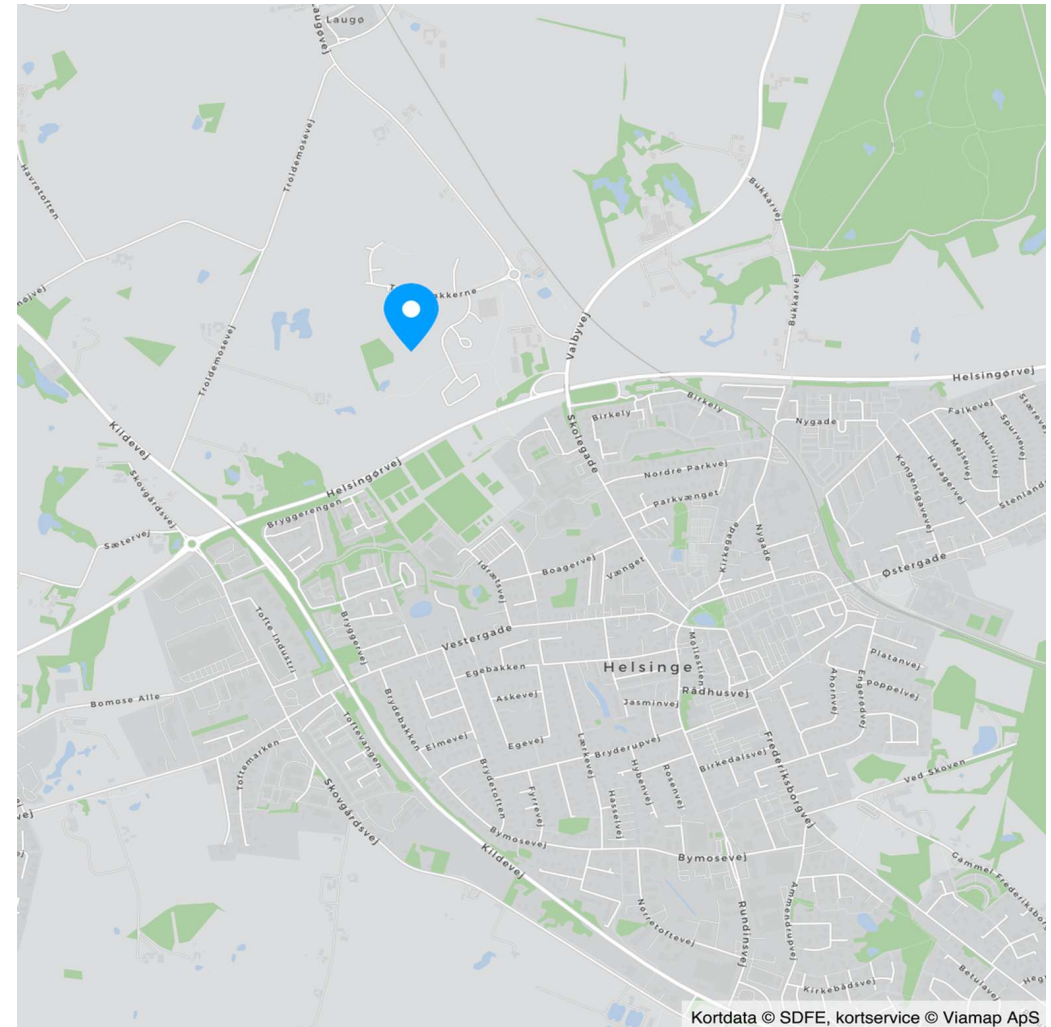
Adresse: Troldeaskoven 18, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026



Plantegning



Adresse: Troldeskoven 18, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 17ar Laugø By, Helsingø  
BFE-nr.: 100387728  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.911.000  
Grundværdi: 1.076.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.328.800  
Grundlag for grundskyld: 860.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 226 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 1: 12.02.2021 - 1. Bydelsforeningens navn, hjemsted og baggrund  
- Nr. 2: 12.02.2021 - 1. Regnvandslauget navn, hjemsted og baggrund  
- Nr. 3: 10.08.2021 - Vedtægter for Grundejerforeningen og Regnvandslavet  
- Troldeskoven 2-44, 3200 Helsingø

**Planer**

Kommuneplan 1.B.29 - Boligområdet Troldebakkerne ved Helsingø  
Lokalplan 516.02 - For rækkehuse i Troldebakkerne (klynge 2)  
Plan - Søgning efter lokalplan - 18.03.2026

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, 2022), Kogeplade (Siemens, 2022, Keramiske med induktion), Emhætte (Thermex, 2022), Køle/fryseskab (2022, Integreret), Opvaskemaskine (Siemens, 2022, Integreret), Vaskemaskine (Blomberg, 2022), Tørretumbler (Blomberg, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Troldekskoven 18, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.535 Forbrug: 4 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

**Fiber.**

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Troldekskoven 18, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.877	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	9.555	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.097
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.223.147
Rottebekæmpelse	kr.	129			
Husforsikring	kr.	3.506	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	5.400			
Bydelsforening	kr.	2.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.994			

**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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.554 md. / 210.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.087 md. / 169.042 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: Troldekskoven 18, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 3593475  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 12.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.409.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening troldekskoven/v. Margit Friis Madsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.