



REAL

Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.311	Grund m2	738
Byggear	1978	Energimærke	D

Sagsnr. **226V060**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Salgsopstilling

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: Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 226V060
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

Forestil dig at bo i en charmerende by fyldt med historie, kulturarv og en unik beliggenhed ved Øresund; velkommen til Helsingør. Kendt for sin imponerende Hamlets slot, Kronborg, tilbyder Helsingør ikke kun spændende kulturelle oplevelser, men også en dagligdags ro livskvalitet.

Byen er omfavnet af smuk natur, og de lokale strande og skovarealer inviterer til friluftsliv året rundt og med færgerne som dagligt sejler til Sverige oplevelsen kun er en kort sejltur væk.

Helsingør er også en by i vækst med gode investeringsmuligheder i boligmarkedet. Det dynamiske lokalsamfund understøttes af en bred vifte af skoler, moderne sundhedsfaciliteter og en infrastruktur, sidst men ikke mindst ligger Helsingørmotorvej 5min herfra der hele tiden forbedres, hvilket gør daglig transport let og tilgængelig.

Hertil kommer det stærke lokale kunst- og kulturliv, der tilbyder alt fra teaterforestillinger og kunstudstillinger til musikfestivaler og lokale markeder, som styrker fællesskabsfølelsen og gør Helsingør til et ideelt sted for både unge, ældre og børnefamilier.

Huset er gennemgribende renoveret fra a-z og fremstår absolut indflytningsklart. Desuden er der netop opført carport, med plads til to biler.

Det er en bolig som skal opleves ved selvsyn, men her er 10 gode grunde, til at kigge på huset:

- Nyere tag
- Nyere døre og vinduer
- Flot stilrent køkken fra HTH, med stor spiseafdeling.
- Flot badeværelse samt gæstetoilet
- Indbydende overdækket terrasse, med direkte udgang fra stuen.

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:

Adresse: Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 226V060
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

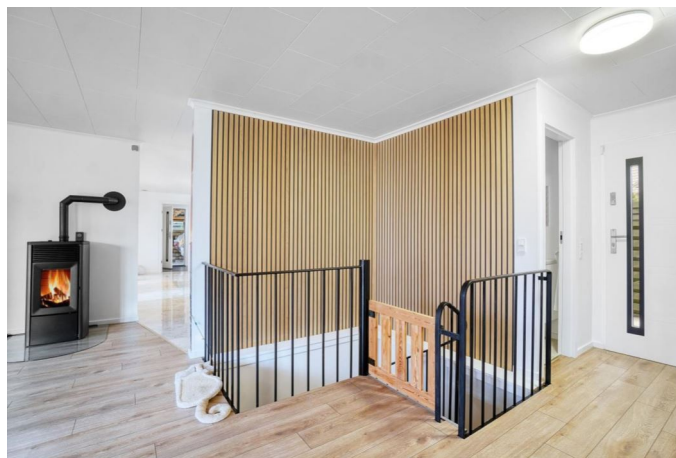
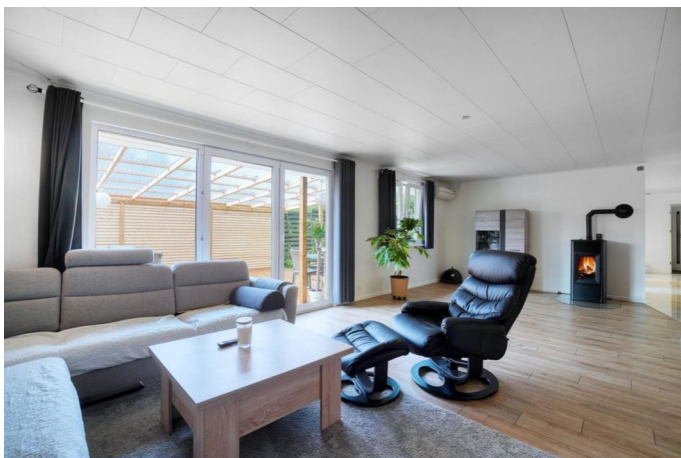
Dato: 26.09.2025



Adresse: Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 226V060
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 26.09.2025



Dato: 26.09.2025





Adresse: Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 226V060
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	81 it Helsingør Overdrev
BFE-nr.:	5324464
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig,
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1978

Arealer*

Grundareal:	738 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Udhus:	11 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.357.000 kr.
Grundværdi:	2.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.685.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.660.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte Gorenje - Induktionskogeplader Gorenje - Opvaskemaskine Blomberg jf. sælgers oplysningsskema

Sælger oplyser ligeledes at vaskmaskine og kølefryseskab ikke medfølger i handlen jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2019
Plan - Kronborg Ladegårds Vej
Plan - Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Plan - Planstrategi og Agenda 21
Plan - Planstrategi 2030

Spildevandsplaner:

Kloakopland - HE22

Servitutter jf. tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 12.05.1961 lbnr. 3517-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se akt N 24 Filnavn: 13_S_123
Nr. 2 lyst d. 23.10.1970 lbnr. 14366-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 13_B_223
Nr. 3 lyst d. 26.10.1973 lbnr. 23259-13 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 13_S_123
Nr. 4 lyst d. 21.05.1975 lbnr. 10043-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 13_S_123

Nr. 1 lyst d. 12.05.1961 lbnr. 3517-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se akt N 24 Filnavn: 13_S_123
Nr. 2 lyst d. 23.10.1970 lbnr. 14366-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 13_B_223
Nr. 3 lyst d. 26.10.1973 lbnr. 23259-13 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 13_S_123
Nr. 4 lyst d. 21.05.1975 lbnr. 10043-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 13_S_123



Adresse: Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 226V060
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Energimærke 2023
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 brændeovn - Brændeovn undtaget af reglerne:

Ejendommens brændeovn er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om pilleovn.

Sælger oplyser følgende omkring træerne på grunden

Træer som medfølger i handlen er: Abe træ, Hørepalmer, et æbletræ og et pæretræ. Resten af træerne på grunden medfølger ikke i handlen og sælger medtager ved fraflytning jf. sælgers oplysningsskema

Vedvarende energianlæg

Køber er gjort opmærksom på at der er et vedvarende energianlæg på ejendommen, og der afskrives ikke på anlægget

Skovbyggelinjer

Ejendommens er beliggende: Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.



Adresse: Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 226V060
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.697	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	15.770	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Husforsikring	kr.	4.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Skorstensfejning	kr.	878	I alt	kr.	4.030.941
Rottebekæmpelse 2025	kr.	119	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.		
Renovation 2025 - anslået	kr.	4.721			
Ejerudgift i alt 1 år		39.729			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.151 md./ 253.815 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.109 md./ 205.303 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: 24.09.2025
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: Emil Noldes Vej 30B, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 226V060
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 26.09.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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