



**REAL**

## Kircksvej 4, 3000 Helsingør

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>132</b>
Kontant	<b>4.895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.237</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>952</b>
Byggeår	<b>1946</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **374526**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / [www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye](http://www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye)

## 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: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026



### Helsingør – Velholdt muremestervilla med direkte adgang til grønt område

Muremestervilla i gule sten med rødt tegltag, med direkte adgang via havelåge til "den grønne kile", som trækker sig gennem flere boligområder og forbinder bydelene mellem Stubbédamsvej og Mads Holm Vej. Parken består af et sammenhængende stisystem for gående og cyklister, græsarealer, træer, buske og små bakker, fri for biltrafik og ideel til rekreativ brug, en løbetur eller hundeluftning. Fra ejendommen er der tæt forbindelse til skole, daginstitutioner og lokale indkøbsmuligheder.

Ejendommen har 132 kvm bolig i stueplan og udnyttet tagetage samt 112 kvm fuldt anvendelig kælder. Kælderen er i god og tør stand med gulvvarme overalt og indeholder flere disponible rum, der kan bruges til opbevaring, hobby, træning eller hjemmearbejdsplads. Derudover er der et praktisk bryggers med vaskefaciliteter samt et badeværelse. Ejendommen har installeret fibernet.

Stueetagen er indrettet med rummelig entré/forstue med trappe til 1. sal og kælder, samt adgang til depotrum. Køkken/alrum med spiseplads, flot nyere køkken fra 2022 og direkte udgang til haven og terrasse. Dagligstue med brændeovn og gode lysindfald fra store vinduespartier. Soveværelse med skabsvæg, samt et stort badeværelse. Tagetagen på 20 kvm, er indrettet med repos med skabe og to værelser som egner sig til kontor, gæsteværelse eller ekstra opholdsrum. Kælderen er med gulvvarme og indrettet som følger: Stor stue og to store disponible rum. Bred mellemgang til vaske- rum og te-køkken, stort fyrrum med fjernvarme og badeværelse med brus.

Grunden er anlagt med have, flere terrasser rundt om og gode opholdsområder rundt om ejendommen. Der er desuden en stor muret carport med plads til 2 biler samt ekstra opbevaring.

### 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: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026



Terrasse



Terrasse og haven



Haven og drivhus



Stue med brændeovn



Køkken/alrum



Køkken

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026



Badeværelse 1



Soveværelse



Disponibelt rum i kælder



Disponibelt rum i kælder



Badeværelse 2



Bryggers

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

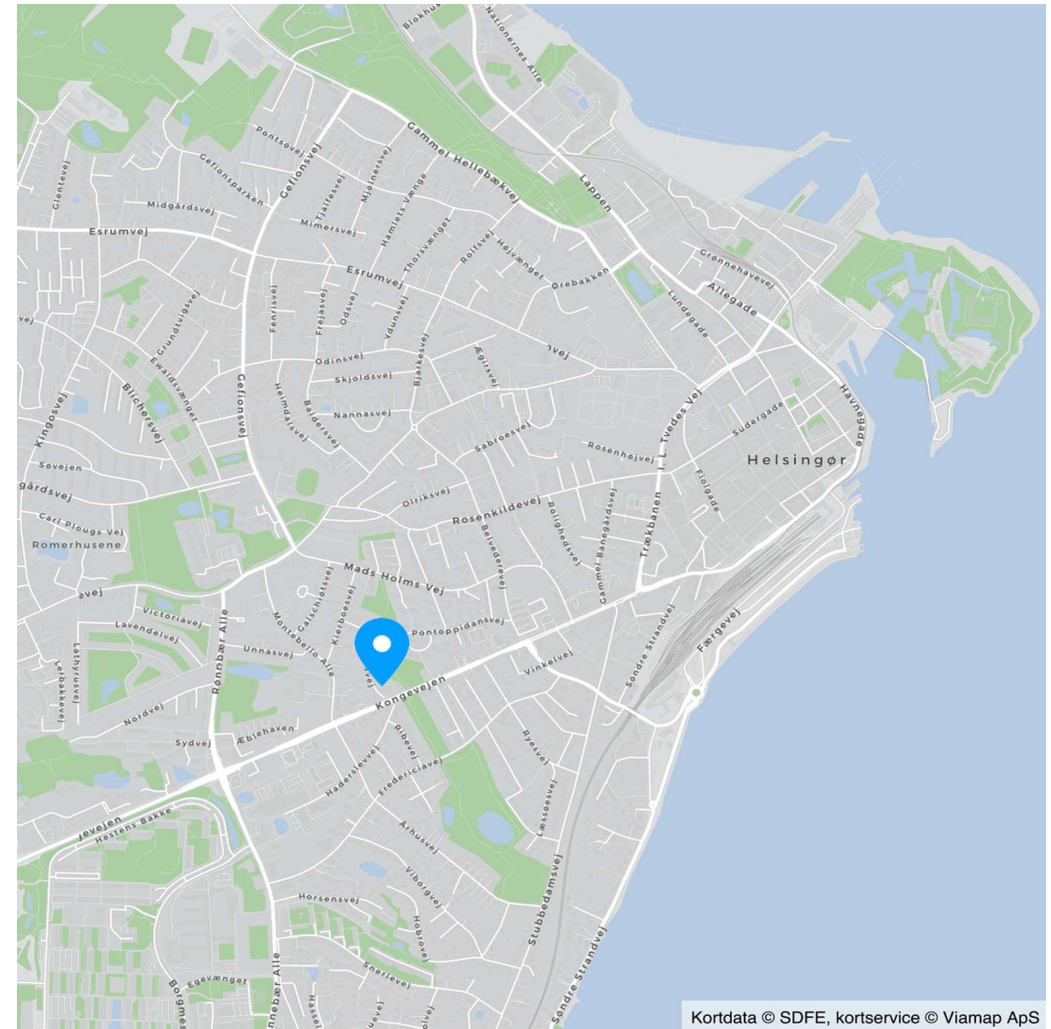
Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 34I Helsingør Overdrev  
BFE-nr.: 5323139  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1946

**Arealer\*\***

Grundareal: 952 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 132 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 112 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 m<sup>2</sup>  
Carport: 42 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 11 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.855.000  
Grundværdi: 2.567.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.084.000  
Grundlag for grundskyld: 2.053.600

\*\* 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: 09.07.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan 1.B26 - Montebello Allé

Tilbehør:

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

, Ovn (AEG), Kogeplade (Bosch - induktion med integreret emhætte), Mikrobølgeovn (Logic), Køleskab (Liebherr), Fryser (Whirlpool), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 13.538                                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Jf. vedlagte energimærke er årligt varmekonsum oplyst til kr. 28.600,00. Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i energimærkningen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.728
Grundskyld	kr.	19.509
Renovation	kr.	3.821
Rottebekæmpelse	kr.	143
Skorstensfejning	kr.	719
Husforsikring	kr.	10.923

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	4.934.317

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 50.844

**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: Kircksvej 4, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 22.06.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 2.529.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 505.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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 forurennet.

##### 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.

Udskiftning af brændeovn (hvis der er brændeovn - indsæt korrekt frase

- Hvis grundejerforening og der er fælles arealer ejet af gf. Indsæt frase - Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer

#### **Olietank allerede sløjft**

Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatabaser og vedlagte bbr-meddelelse, forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede kunder accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende

mod sælger eller dennes ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.

#### **Brændeovn med UKENDT produktionsår**

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

# 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 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](http://www.realmaeglerne.dk/374)