



**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>3.772</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

Formulærens 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. 3.772

Dato: 04.05.2026



## Helsingør - Murermestervilla i hyggeligt villakvarter tæt på City

Murermestervilla i gule sten med rødt tegltag, med direkte adgang til "den grønne kile", som trækker sig gennem flere boligområder og forbinder bydelene mellem Stubbedamsvej 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.

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 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 indrette 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 vaskerum, 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 bil 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. 3.772

Dato: 04.05.2026



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. 3.772

Dato: 04.05.2026



Badeværelse 1



Soveværelse



Disponibelt rum i kælder



Disponibelt rum i kælder



Badeværelse 2



Bryggers

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

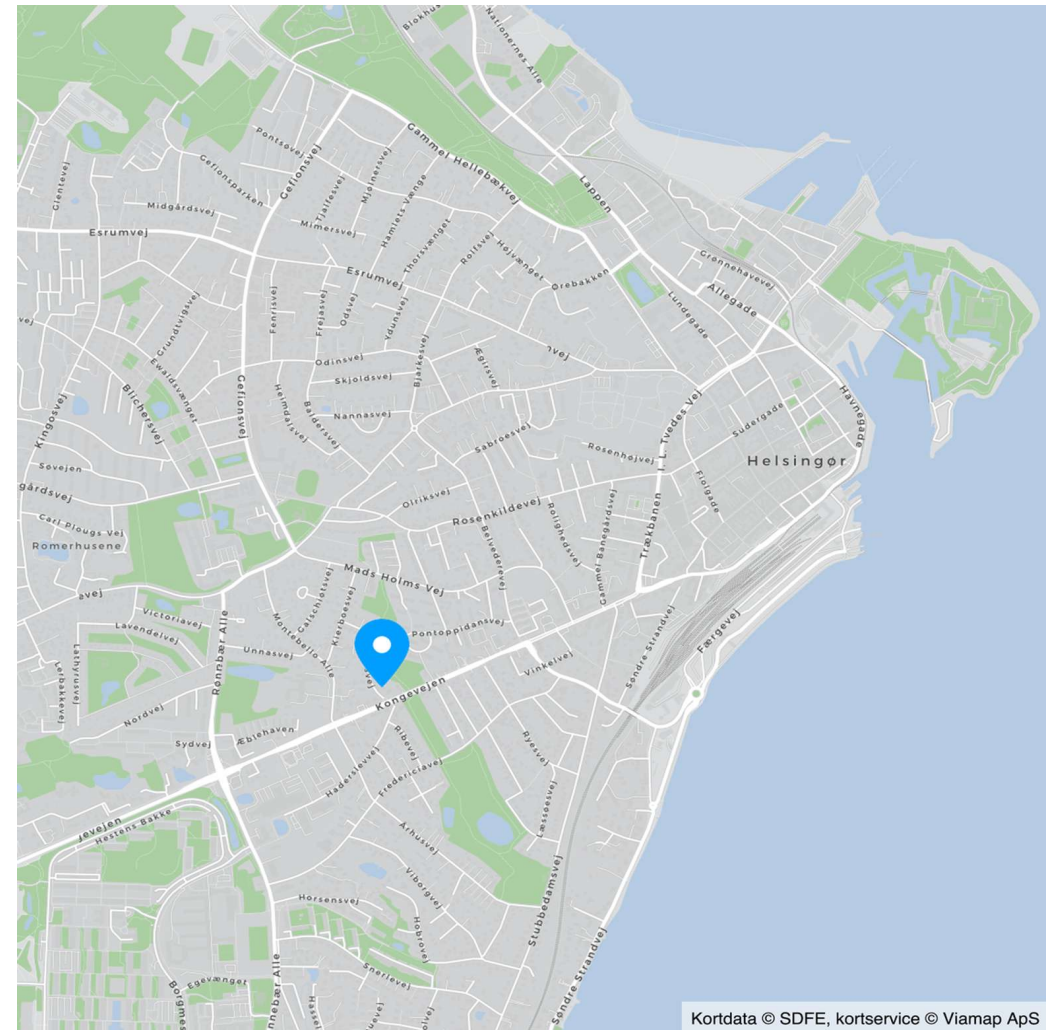
Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Alle plan (2x3)



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

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 341 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):

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. 3.772

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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

Sagsnr.: 374526  
Ejerudgift/md.: kr. 3.772

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.728	Kontantpris	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	19.509	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Renovation	kr.	3.821	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	4.936.250
Skorstensfejning, anslået	kr.	400	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Grundejerforening, anslået	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.259			

#### 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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.607 md. / 319.279 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.310 md. / 255.724 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 3.772

Dato: 04.05.2026

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

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 ejendomsdatarapporten 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.

# 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)