



REAL

Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	75
Kontant	3.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.076	Altan	Ja
Byggeår	2011	Energimærke	B

Sagsnr. **374600**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmaeglerne.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: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 21.09.2026



Penthouse lejlighed med dobbelt tagterrasse og helt privat beliggenhed, på øverste etage med elevator

Lejlighed til dig, der ønsker ro og privatliv på toppen – men samtidig vil have Helsingørs byliv, havn og kultur lige i uden for døren.

På øverste etage i Hammarshave sælges lejlighed, hvor privatliv, lys, luft og udsigt går hånd i hånd. Beliggenheden er helt ugeneret og privat, hvor den dobbelte tagterrasse bliver en naturlig forlængelse af boligen og indbyder til både morgenkaffe, solrige eftermiddage og hyggelige aftener under åben himmel. Fra Altanen og soveværelse kan du nyde et fint glimt af Øresund og samtidig kigge hen over Helsingør City.

Indenfor mødes du af en bolig med en særlig rumfornemmelse. Det imponerende loft til kip skaber en fantastisk højde og et naturligt flow gennem lejligheden, mens det store vinduesparti mod terrasse og altan i hele lejlighedens bredde og sørger for et generøst lysindfald.

Boligens hjerte er det åbne køkken-almrum, hvor spisepladsen er placeret centralt og skaber et naturligt samlingspunkt. Herfra er der en god sammenhæng til både opholds- og udendørsarealerne. Den hyggelige sofa- og TV-krog giver plads til afslapning, mens boligens New Yorker-inspirerede væg ind mod soveværelset tilfører et rå og stilfuldt arkitektonisk element. Soveværelset byder desuden på XL-skabe fra gulv til loft. Badeværelset er elegant og funktionelt indrettet som et brusebadeværelse med opgraderet brusearmatur og en nyere kvalitets bordplade med nedfældet håndvask. Det er en bolig, der på én gang føles moderne, personlig og indbydende – med en planløsning, der fungerer i hverdagen, og med de udendørs arealer som et ekstra rum.

Beliggenheden giver dig det bedste af Helsingør. Du er tæt på Helsingør City med byens mange fornødenheder, hyggelige gader, butikker og caféer. Samtidig er der kort afstand til Havnen, Kronborg, Helsingør Madmarked og Kulturværftet – og dermed et væld af muligheder for både kulturoplevelser, gastronomi, shopping og byliv.

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.

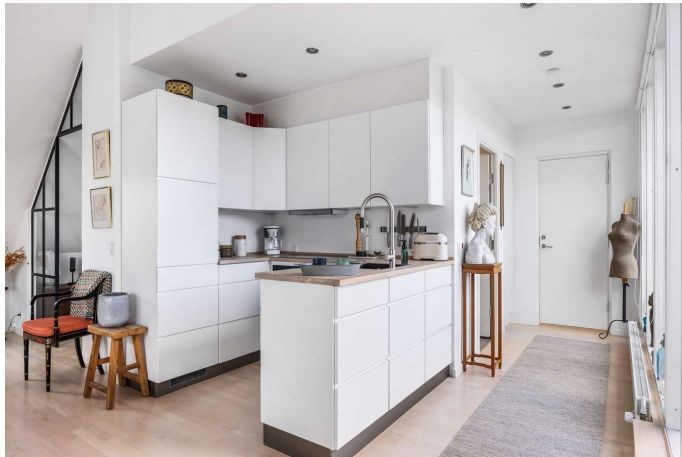
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

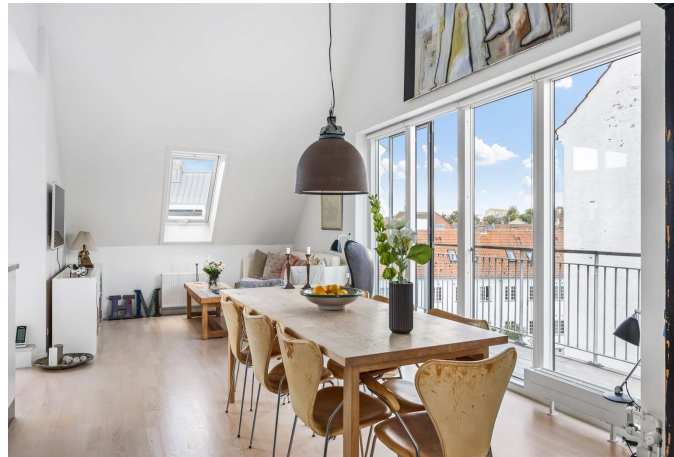
Adresse: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

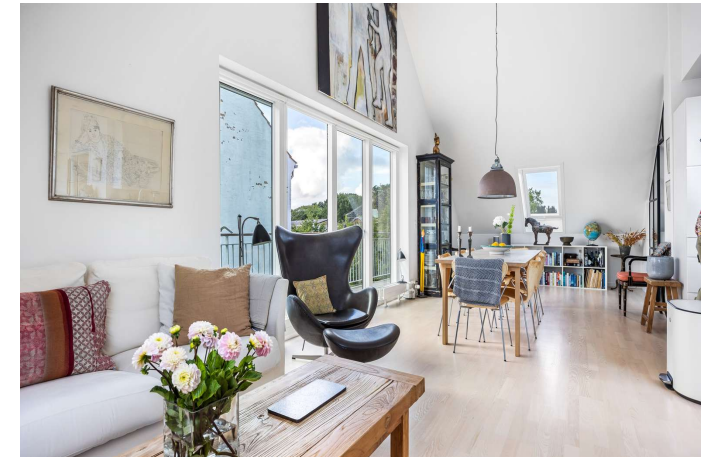
Dato: 21.09.2026



Køkken



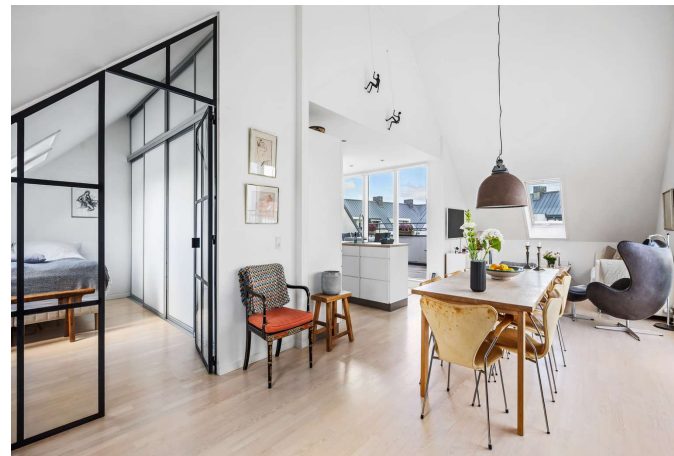
Åben køkken-/stue alrum



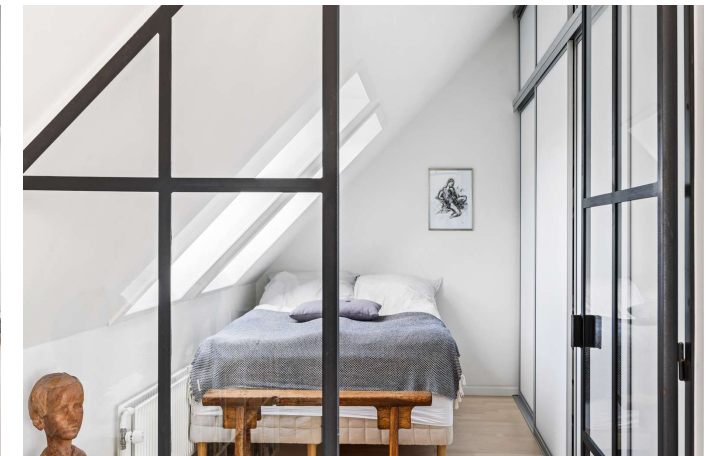
Åben køkken-/stue alrum



Stue



Åben køkken-/stue alrum

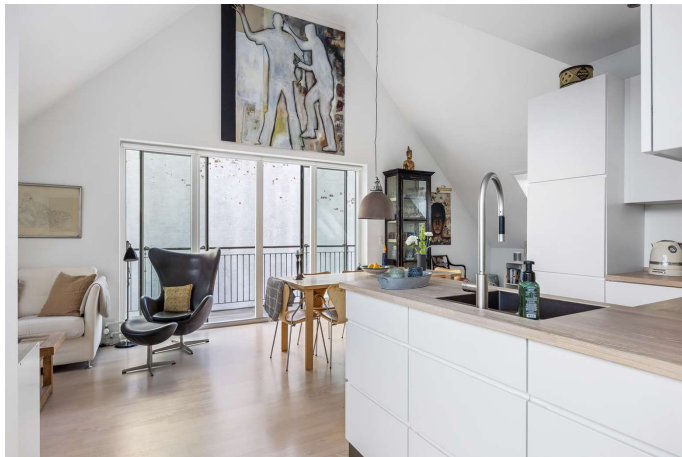


Soveværelse

Adresse: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 21.09.2026



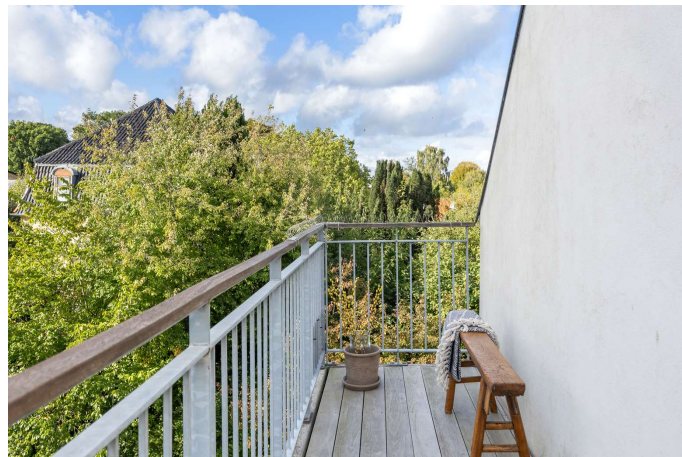
Åben køkken-/stue alrum



Badeværelse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

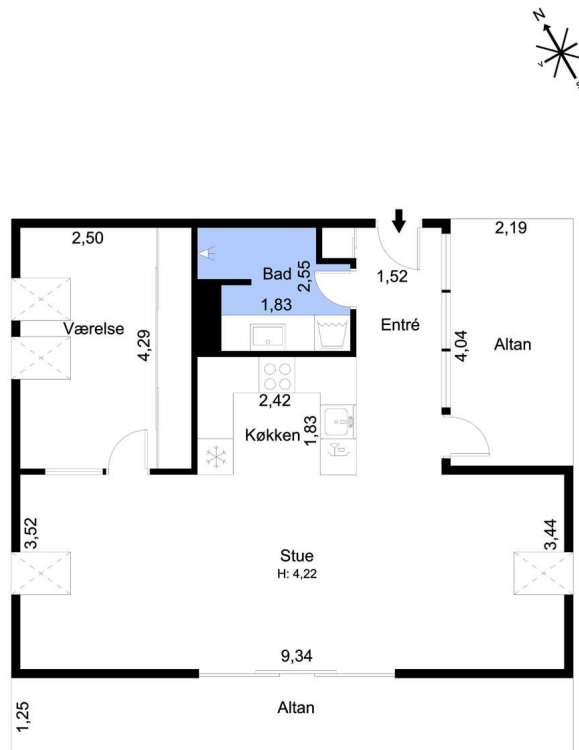


Udsigt

Adresse: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

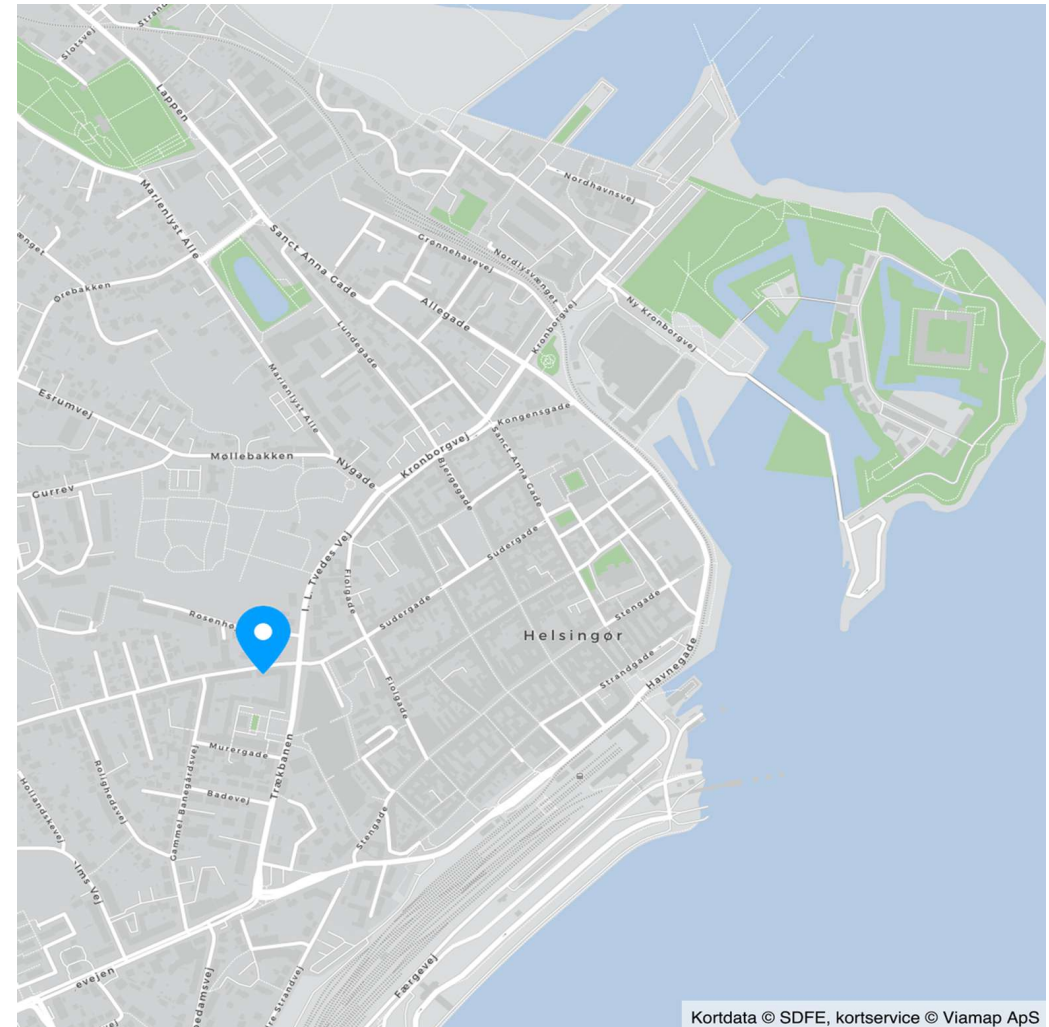
Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 21.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 21.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 83b Helsingør Markjorder
BFE-nr.: 239441
Ejerl. Nr.: 415
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.774.000
Grundværdi: 1.456.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.219.200
Grundlag for grundskyld: 1.164.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 68 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 68 m²

BBR-boligareal: 75 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 13.02.1920 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
- Nr. 2: 11.10.1974 - Dok om transformerstation/anlæg mv
- Nr. 3: 05.05.1998 - Dok. ang. fællesareal, parkeringsplads m.v.
- Nr. 4: 02.02.2007 - Dok om altaner, afløbs-, lednings- og ad- gangsforskel mv.
- Nr. 6: 24.10.2007 - anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen Hammars-have
- Nr. 7: 23.06.2014 - Vedtægter for Grundejerforeningen Hammarshøj

Planer

Kommuneplan 1.B4 - Hammershøj
Lokalplan L 1.098 - Boliger på Hammershøj
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, 2018), Kogeplade (Siemens, 2018, Induktion), Emhætte (Silverline, 2018), Køle/fryseskab (Bosch, 2018), Opvaskemaskine (Bosch, 2018), Vaskemaskine (Miele, 2018, kombi vaskemaskine og tørretumbler)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 21.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.267 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme og vand betales a conto sammen med fællesudgifterne og kan variere fra beboer til beboer.
For denne lejlighed betales: varme med kr. 3.290,00 a conto i kvartalet = kr. 13.160,00 årligt og vand med kr. 2.060,00 a conto i kvartalet = kr. 8.240,00 årligt. Elforbrug betales direkte til leverandøren, fra egen elmåler.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

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.

Overtagelse

Efter aftale dog tidligst 1. december 2026

Parkering

Der er mulighed for leje af p-plads i ejendommens parkeringskælder. Månedlig leje fra kr. 593,00.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 21.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.344	Kontantpris	kr.	3.695.000
Ejendomsværdiskat	kr.	11.318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Grundskyld	kr.	11.066	Ejerskiftegebyr administrator	kr.	2.700
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	86	I alt	kr.	3.721.750
Årlig opgørelse af forbrugsregnskab	kr.	295			
Fællesudgifter	kr.	18.530			
Årlig opgørelse med andel af renter og restgæld for fælleslån	kr.	275			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 48.913			

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: Murergade 9A, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 374600
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 21.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån (renovation af parkeringkælder)	103.660	31.12.2025

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 680 / 46863
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum/depotrum

Fællesfaciliteter

Gårdmiljø, cykelstativ

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