

REAL



Murergade 9D, 3. tv, 3000 Helsingør

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	4.500.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.619	Altan	Ja
Byggeår	2011	Energimærke	B

Sagsnr. **374548**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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: Murergade 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 374548
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 04.05.2026



Helsingør - panoramaudsigt over Øresund og den gamle bydel

Øverst beliggende i en moderne ejendom fra 2011 med elevator. udbydes indbydende 3-værelses lejlighed med en enestående, fri udsigt over Helsingør by og Øresund. Fra gulv-til-loft panoramavinduer i stue, køkken/alrum og soveværelse opleves en imponerende udsigt til blandt andet Kronborg, domkirken, færgetrafikken og den historiske bykerne. Udsigten strækker sig bredt over Øresund fra Helsingborg til København, med Hven som et markant pejlemærke midt i sundet.

Ejendommen, Hammars Have, er opført i stilren arkitektur i 2011 og byder på alle moderne faciliteter. Her er parkeringskælder med elevator direkte op til et velholdt gårdmiljø samt elevator og dørtelefon i alle opgange. Beliggenheden er særdeles attraktiv med Helsingør centrum og bycenter lige uden for døren, og der er kun få minutters gang til lystbådehavnen, Kulturværftet, havnefronten og de naturskønne omgivelser omkring Kronborg.

Lejligheden indeholder: entré med plads til overtøj, badeværelse med bruseniche samt vaske-/tørremaskine, værelse/kontor mod gården med stort vestvendt vindue og udgang til altan, soveværelse med flot udsigt, samt en lys stue med panoramavindue og udgang til altan. Derudover et rummeligt køkken/alrum med god spiseplads og direkte adgang til en helt ugeneret, vestvendt tagterrasse med gode læforhold og markise.

Helsingør er kendt for sit levende handelsliv i de hyggelige gågader, det stemningsfulde Axeltorv med udeservering om sommeren, havnefronten, Kulturværftet og det populære madmarked. Byen byder desuden på grønne områder og badestrande ved Kronborg og Nordhavnen. Transportmulighederne er optimale med gode forbindelser til København via Kystbanen og motorvejen samt nem adgang til Hornbæk, Gilleleje og resten af Nordkysten med Lille Nord.

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 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 374548
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 04.05.2026



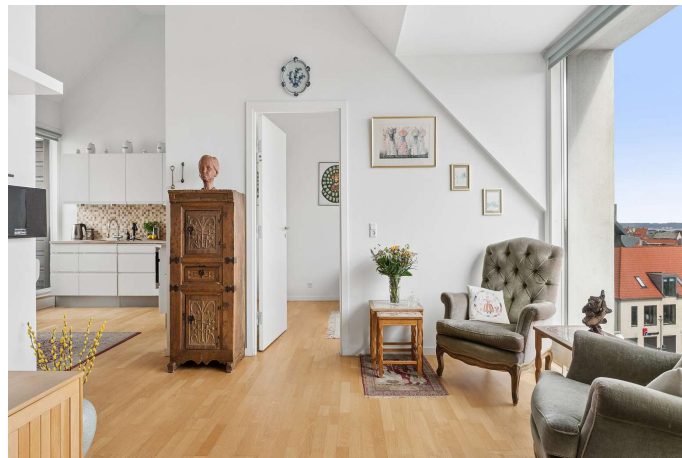
Udsigt



Udsigt



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Murergade 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 374548
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 04.05.2026



Køkken



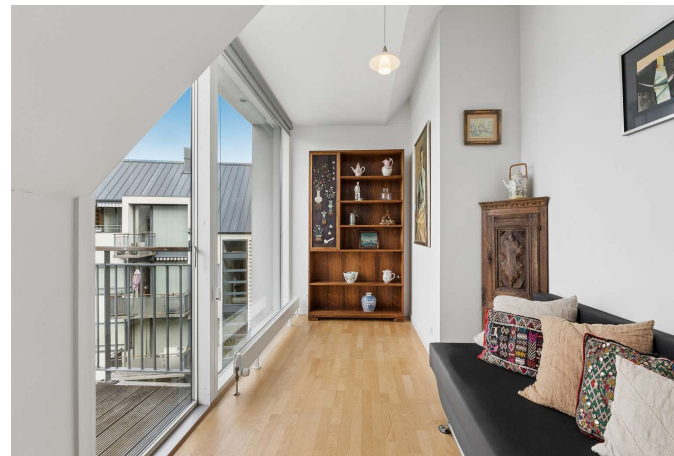
Tagterrasse



Tagterrasse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Murergade 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
 Kontantpris: kr. 4.500.000

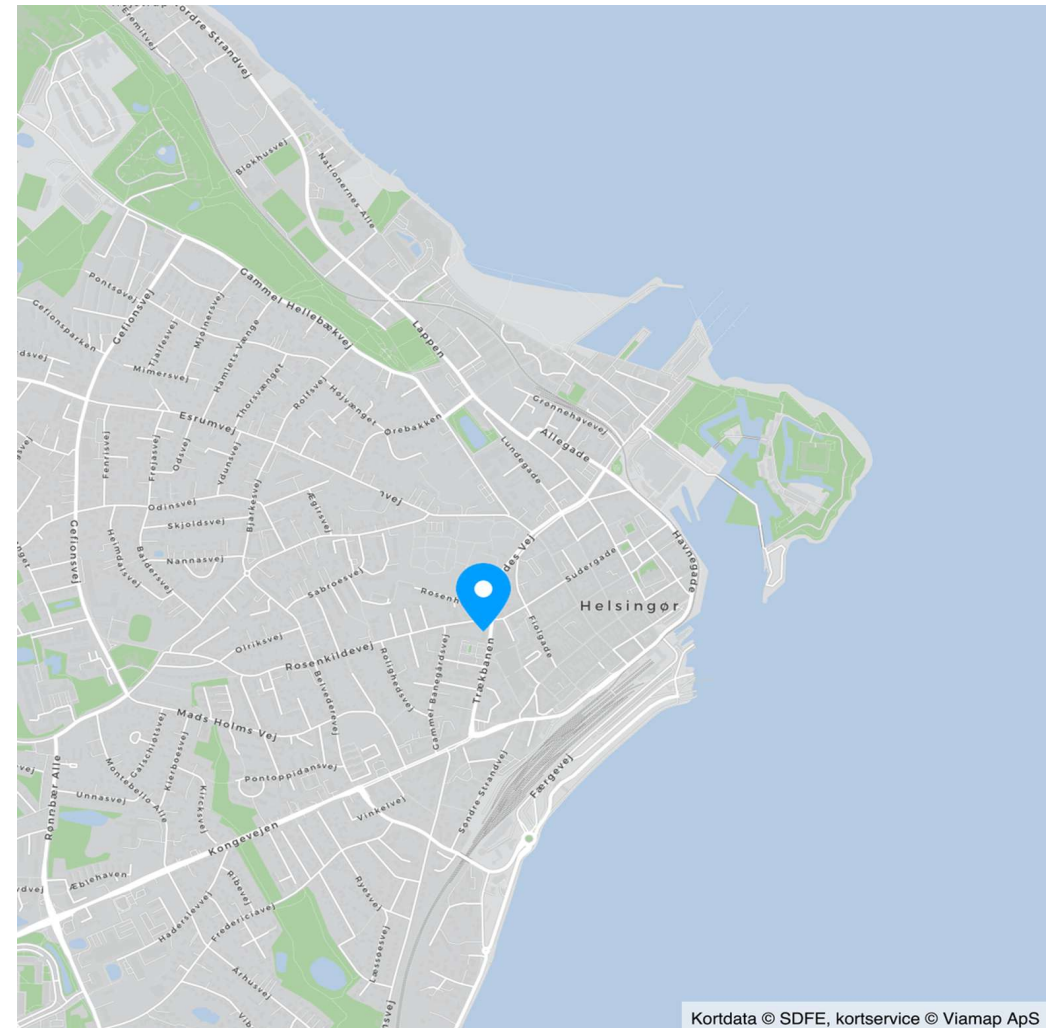
Sagsnr.: 374548
 Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Murergade 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 374548
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	83b Helsingør Markjorder
BFE-nr.:	239437
Ejerl. Nr.:	409
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.899.000
Grundværdi:	1.515.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.319.200
Grundlag for grundskyld:	1.212.000

Arealer**

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	72 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²

** 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 adgangsforh. mv.
- Nr. 7: 24.10.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Hammarshave
- Nr. 8: 23.06.2014 - Vedtægter for Grundejerforeningen Hammarshøj

Planer

Kommuneplan 1.B4 Hammershøj
Lokalplan L 1.098 - Boliger på Hammershøj

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Bosch), Emhætte, Køle/fryseskab (Asko), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele)

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 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 374548
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 04.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.688 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

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. 1.620,00 a conto i kvartalet = kr. 6.480,00 årligt og vand
med kr. 850,00 a conto i kvartalet = kr. 3.400,00 årligt. Elforbrug betales direkte til leverandøren, fra
egen elmåler.

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
salgsopstillingens 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

Adresse: Murergade 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 374548
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.828	Kontantpris	kr.	4.500.000
Grundskyld	kr.	11.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	89	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.675
Fællesudgifter	kr.	19.704	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Gebyr til administrator for årlig opgørelse af forbrugsregnskab	kr.	295	Gebyr til administrator/ejerforeningen for at registrere overdragelsen	kr.	2.700
			I alt	kr.	4.545.225
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	43.430		

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.468 md. / 293.614 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.597 md. / 235.166 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: Murergade 9D, 3. tv, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 374548
Ejerudgift/md.: kr. 3.619

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. 6: hovedstol kr. 300.000
Nr. 9: hovedstol kr. 846.000

Gæld udenfor købesummen

IngenEjerforening

Navn: EF Hammarshave

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 723 / 46863

Tinglyst: 723 / 46863

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:

Ja, idet Ejendomsmægler er gift med en af arvingerne, som arbejder i RealMæglerne.

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.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent-

ning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Parkering

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

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