



REAL

Bergmanskalsvej 10A, 3000 Helsingør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	6.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.136	Grund m2	550
Byggear	1990	Energimærke	C

Sagsnr. **374507**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

Formulærens 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: Bergmandsalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

På en af Helsingørs attraktive adresser udbydes nu et nyere dobbelthus med ejerlejlighedsstatus. Boligen forener gennemtænkt arkitektur, funktionelle løsninger og en rolig beliggenhed tæt på Øresund, i gåafstand fra badebroen ved Trykkerdammen og skovområde ved Meulenberg. Gå langs Sdr. Strandvej, med udsigt over Øresund, de små bådohuse og strandgrunde, til Statshavnen, Kronborg, til Helsingør City på 10 minutter.

Ejendommen er opført på en højtliggende grund for enden af en lukket vej. Grunden er anlagt i forskudte niveauer, hvilket både sikrer privatliv og god integration med de grønne omgivelser. Store glaspartier og loft til kip giver et behageligt lysindfald og en åben rumfornemmelse med udsigt mod Øresund.

Boligen er indflytningsklar og består af to etager. I stueplan findes et køkken/alrum med udgang til stor træterrasse, to værelser med adgang til haven, et praktisk bryggers samt et badeværelse. Førstesalen rummer en lys opholdsstue, et soveværelse med eget badeværelse samt udgang til en hævet terrasse, som via en udendørs trappe forbinder huset med baghaven.

Udendørsarealerne er velanlagte og opdelt i tre niveauer: en forhave med garage og adgangstrappe, en stor sydvendt træterrasse i niveau med hovedindgangen samt en baghave med stenterrasse og pavillon.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til Øresund, badebro, skov, indkøb, skoler og togforbindelser.

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: Bergmanskalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025



Omgivelser



Stue



Køkken



Køkken



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Bergmansdalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Altan



Udsigt



Omgivelser

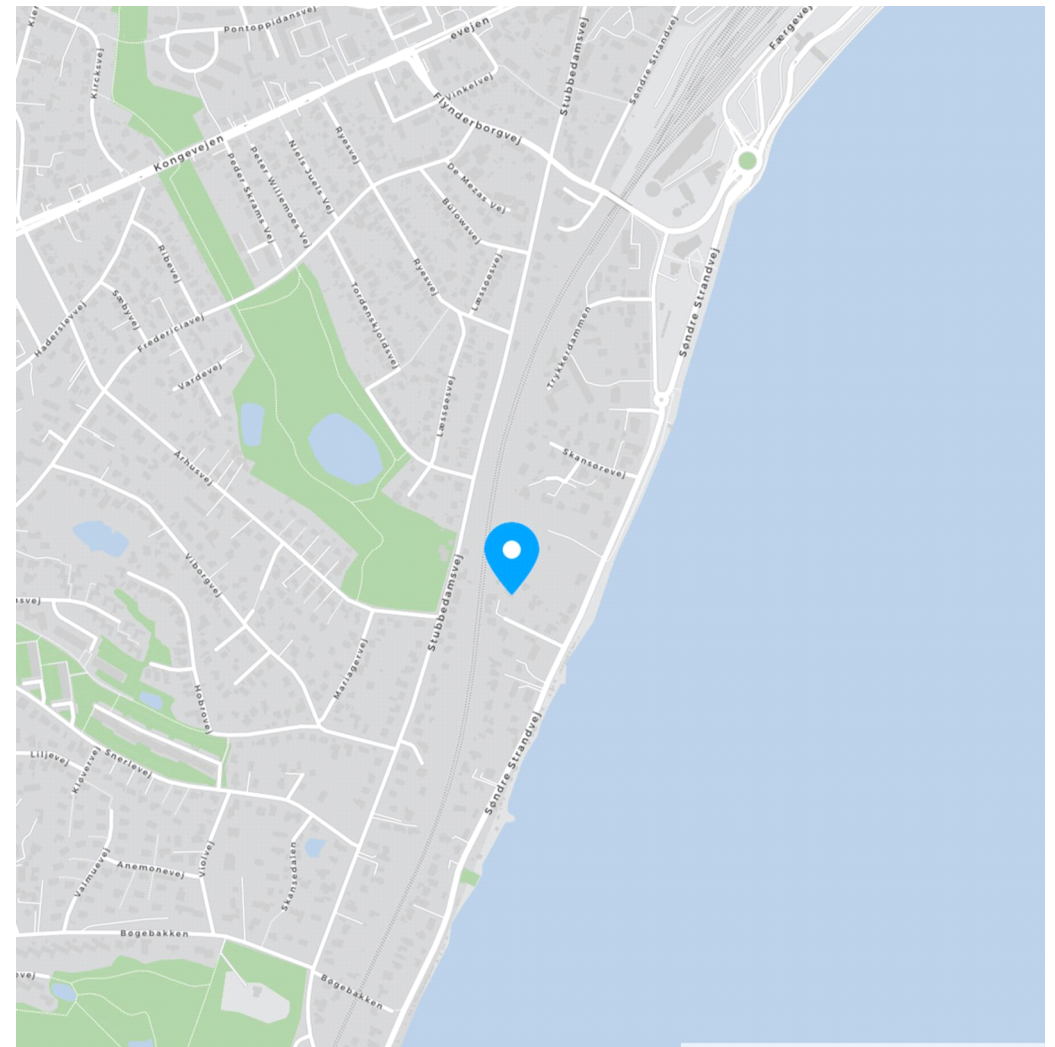
Adresse: Bergmanskalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Bergmanskalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	9 by Helsingør Markjorder
BFE-nr.:	241510
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	Offentlig
Kloak:	
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1990

Arealer*

Grundareal:	550 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger: Kommuneplan 2019

Nr. 1 lyst d. 06.05.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 12.12.1944 Dok om færdselsret mv, forbud mod udstykning mv
Nr. 3 lyst d. 09.12.1986 Dok om hegn, hegnsmur mv, fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 06.12.1991 Vedtægter for ejerforening

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.753.000 kr.
Grundværdi:	2.562.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.802.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade keramisk og induktion - Witt (2021), indbygningsovn - Miele, mikrobølgeovn - Miele, opvaskemaskine - Miele (2021), køle-/fryseskab - AEG (2021), emhætte - Witt (2022), vaskemaskine - AEG (2021), tørretumbler - AEG (2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bergmanskalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.759 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
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.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Bergmanskalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.392	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	19.471	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation	kr.	4.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	120	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Husforsikring	kr.	5.925	I alt	kr.	6.556.419
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		49.629			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.212 md./ 410.545 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.701 md./ 332.413 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: 04.12.2025
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: Bergmanskalsvej 10A, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507
Ejerudgift/md.: kr. 4.136

Dato: 04.12.2025

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:

Ingen i følge sælger.

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.669.000	2.669.000	2.677.715	DKK	4	121.440	29,25	4,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 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.

Spildevandsplan

Iht. spildevandsplanen kan der evt. blive stillet krav om forbedret rensning af spildevandet. Nogle ejendomme kan blive pålagt at ændre afløbssystemet på egen grund. Såfremt der efter købsaftalens indgåelse stilles krav fra Kommunen, er dette sælger uvedkommende.

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