



REAL

Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	133
Kontantpris	3.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.100		
Byggear	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **355-9505**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbol

Salgsopstilling

Formularens 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: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse:

Udsigt til Øresund, færgelejet, byens tage og Helsingborg. Dejlig stor 5 værelses lejlighed i 2 plan med 2 store stuer og 3 værelser. Lejligheden er centralt beliggende – tæt på Helsingørs butikker og hyggelige bykerne. Ejendommen er velholdt, hvor tag og vinduer er blevet udskiftet. Gårdhaven er pæn og velholdt.

Lejligheden er i en rigtig god stand og har en perfekt planløsning. Stor spisestue med direkte forbindelse stort åbent moderne køkken som blev renoveret i 2021. Der udsigt til Øresund både fra køkken og spisestue. Stor stue (2 sammenlagte stuer) med dobbelte glasdøre til spisestuen. Fra den store stue er der trappeopgang til lejlighedens 1. sal. Her er der 2 værelser og 1 mindre værelse. Det ene værelse har en dejlig altan, hvor der er den skønneste udsigt til Øresund, færgelejet, byens tage og Helsingborg. Der er et godt badeværelse med bruseniche og plads til vaskesøjle. Der er installeret Fibernet i lejligheden.

En lejligheden som kun sjældent udbydes - her får man fornemmelse af at bo på Toppen af Helsingør og nær Øresund. Kontakt Bjarke Maasbøl på 4576 9051, hvis du ønsker at se denne skønne lejlighed.

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: Bjarke Maasbøl

Adresse: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

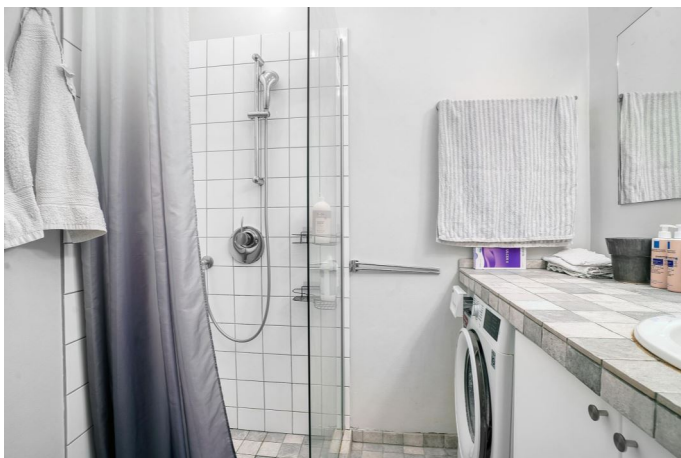
Dato: 12.09.2025



Adresse: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

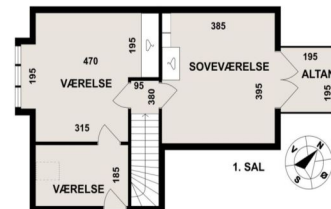
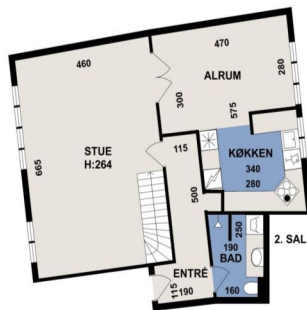
Dato: 12.09.2025



Adresse: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

Dato: 12.09.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL

Adresse: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	506 n Helsingør Bygrunde
BFE-nr.:	239284
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	124 m ²
- heraf boligareal:	124 m ²
BBR-boligareal:	133 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.938.000 kr.
Grundværdi:	2.280.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.150.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.824.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

Kommunale Forslag:
Kommuneplan 2019
plan - AVIS 1. B3
Planstrategi 2011-2023 & LA21
Planstrategi & Agenda 21
Planstrategi 2030

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 07.05.1917 lbnr. 909327-13 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 08.10.1934 lbnr. 2988-13 Tillægstekst Dok om at 2 værelser i tagetagen ikke må udlejes selvstændigt Filnavn: 13_L_172
Nr. 3 lyst d. 04.07.1938 lbnr. 1432-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 13_F_38
Nr. 4 lyst d. 04.07.1938 lbnr. 901432-13 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 13_F_38
Nr. 7 lyst d. 18.02.2025 lbnr. 1016446198 Filnavn: e68c2f9c-ab82-41ff-a5bc-3ea06fc29627

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle Hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

Dato: 12.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.719

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeopfølgelse kan rekvireres hos ejendomsmægler.

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. Der vil ikke blive udarbejdet en tilstandsrapport på nærværende ejerlejlighed.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der vil ikke blive udarbejdet en elinstallationsrapport på nærværende lejlighed.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til pågældende energimærke, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopfølgelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2025.

Fælles havedag:

Der opkræves et månedligt beløb på kr. 50,00 hos ejer til havedage/arbejdsdage. Beløbet er ikke medtaget i ejerudgifter, idet man får refunderet beløbet, såfremt man har deltaget på 2 ud af 4 havedage/arbejdsdage.

Signalforsyning:

Der er mulighed for at tegne abonnement hos You-See iht administratorbesvarelse til kr. 319,00 pr. måned. Beløbet er ikke medtaget i ejerudgifter.



Adresse: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

Dato: 12.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.067	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.500.000
Grundskyld	kr.	17.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	38.836	Ejerskiftegebyr køber, opkræves af administrator	kr.	1.650
Trappevask	kr.	815	ANSLÆT køberrådgivning	kr.	8.000
Rottebekæmpelse Anslået	kr.	150	I alt	kr.	3.532.500
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		73.196			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.883 md./ 226.602 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.114 md./ 181.363 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: 12.09.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Skydebane Alle 1, 2. tv., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 355-9505
Ejerudgift/md.: kr. 6.100

Dato: 12.09.2025

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 83/1000

Tinglyst fordelingstal: 83/1000

Adm. fordelingstal: 83/1000

Sikkerhed til e/f: 32.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der forefindes cykelkælder, skur og tørrerum.

Der er brugsret til et kælderrum.

Standardfinansieringsforbehold:

Der kan ikke opnås 80% realkreditbelåning, idet der er tinglyst sikkerhed til ejerforening.

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg