



**REAL**

## Bergmandsvej 10A, 3000 Helsingør

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>141</b>
Kontant	<b>6.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.061</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>550</b>
Byggeår	<b>1990</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **374507**

**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

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

Sagsnr.: 374507  
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 05.07.2026



### Helsingør - Fredelig sidevej til Sdr. Strandvej tæt på badebro ved Trykkerdammen og Helsingør City

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 bådehuse 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 rumfølelse 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: Bergmansdalsvej 10A, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507  
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

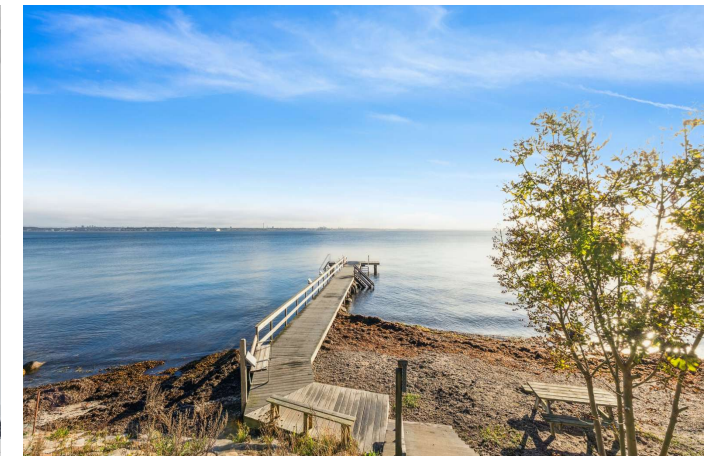
Dato: 05.07.2026



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

Sagsnr.: 374507  
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 05.07.2026



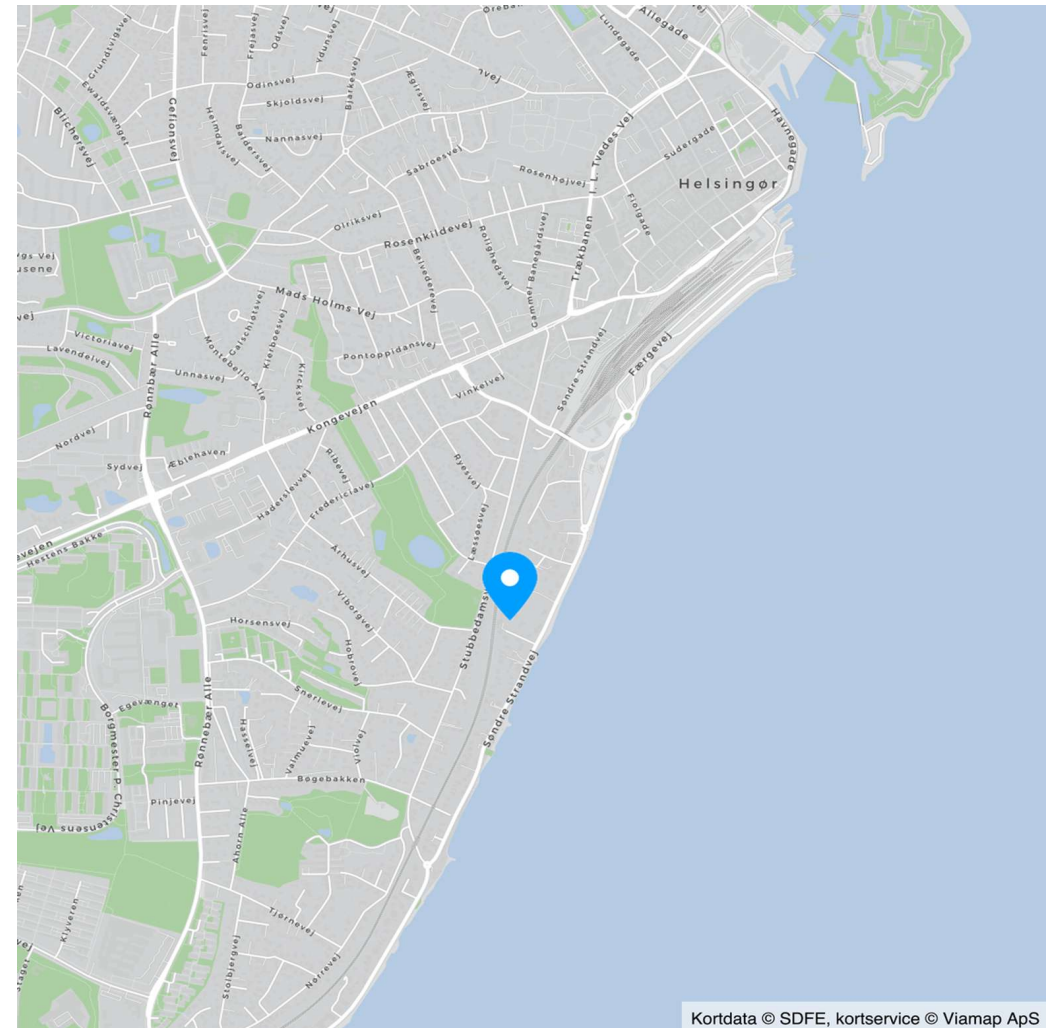
Adresse: Bergmandsalsvej 10A, 3000 Helsingør  
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374507  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 05.07.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 374507  
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 05.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	Helsingør Markjorder
BFE-nr.:	241510
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1990

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.753.000
Grundværdi:	2.562.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.802.400
Grundlag for grundskyld:	2.049.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	550 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	141 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

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

**Planer**

Kommuneplan 1.B68 - Strandvejen  
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune-a  
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 374507  
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 05.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring  
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.: 7.759                                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i energimærknin-gen.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Sagsnr.: 374507  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 05.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.392
Grundskyld	kr.	19.471
Renovation	kr.	3.821
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	120
Husforsikring	kr.	5.925

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.726
I alt	kr.	6.546.576

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 48.729

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

Sagsnr.: 374507  
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 05.07.2026

#### 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:

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

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

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

#### **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.

# 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)