

Salgsopstilling

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: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026



Beskrivelse:

Højt hævet med parklignende grund og en vanvittig udsigt over Øresund.

Bøgebakken 3 i Helsingør er en nærmest hemmelig og gemt lokation, der højt hævet over trætoppene byder på den mest fantastiske udsigt. En smuk klassisk villa der bærer på sin helt egen historie. Opført i 1900 som sommerresidens for den berømte læge Niels Thorkild Rovsing, der slog sine folder på Østerbro, hvor han efter sin død fik gaden Rovsingsgade opkaldt efter sig. Et markant og detaljeret stykke villakunst, der fortæller anekdoter om en tid, hvor man byggede ambitiøst og med sans for skønhed. I dag fremstår ejendommen fuldstændig restaureret med respekt for det skønne og det originale og med en sjælden og raffineret kombination af historisk karakter og moderne standard.

Med sin placering på Bøgebakken, højt hævet over omgivelserne og med kompasnøjagtig orientering mod verdenshjørnerne, åbner huset sig mod en udsigt over Øresund, der betager og drager uanset årstiden. Terrasser og balkoner indbyder til ophold og pictorastiske betragtninger mod Sverige, mens den store parklignende grund med sine fritstående, gamle træer skaber en ugeneret og næsten naturfredet ramme om hverdagen. Til grunden hører tilmed en fredskov med et lille pibende vandfald. Der er noget helt særligt over at gå en tur i skoven...i sin egen skov.

I bunden af haven kan man via en låge lige smutte over Strandvejen og låse sig ind på sit eget lille stykke strand, hvor der åbner sig en oase med den helt rigtige beachy vibe. Grunden helt nede i vandkanten byder på et lille strandhus med køkken, bad og toilet og en stor terrasse, hvor der grilles sommeren igennem. I forlængelse af terrassen er der en lækker badebro, der løber langt nok ud til hovedspring og bomber. Matriklen er en selvstændig enhed men kan tilkøbes.

Husets første åbenbaring er en intuitiv følelse, der understreger, at her er der tale om et hjem, hvor den originale sjæl er bevaret med omhu. Massive egetræsgulve og ornamenterede træudskæringer vidner om håndværk fra en svunden tid. Stuen imponerer med sine 4,5 meter til loftet, og etagen er niveaudelt med et par trappetrin ned, der ikke blot er en arkitektonisk detalje, men samtidig giver rummet et scenografisk udtryk.

Køkkenet er fra Boffi og er centreret om en kæmpe køkkenø, hvor lågerne er udskåret i ét stykke, så årer og mønstre i stenen følges ad låge for låge. Både låger og bordplade er i materialet kvarsit, som er både modstandsdygtigt og utroligt holdbart. Maskiner er fra Miele og Gaggenau og byder på en ko

Beskrivelsen fortsættes på næste side.

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: Kristian Lützu

Adresse: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026

Huset overrasker med et logistisk flow med masser af plads til gæster og en privat overetage, der rummer tre gode værelser samt et storslået master bedroom og walk-in. Førstesalens badeværelse er gennemført med et nyt terrazzogulv, der knytter det historiske og det moderne harmonisk sammen.

Kælderen overrasker med masser af lys (her er endda havudsigt) og en loftshøjde, man ikke forventer at finde under terræn. Her er rigelig plads til aktiviteter, hjemmebio og sågar et vinrum indrettet med kølefunktion. Kælderen rummer desuden et lækkert badeværelse med karbad. Et slebet betongulv med et smukt spil i overfladen understreger, at selv husets laveste etage er behandlet med samme omtanke som resten af huset.

Se mere på lutzau.dk

Adresse: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026



Adresse: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026



Adresse: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 1h Kronborg Teglværk, Helsingør Jorder m.fl.
BFE-nr.: 5325955 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig og privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 11.130.000,00
Grundværdi: 7.885.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.904.000,00
Grundlag for grundskyld: 6.308.000,00

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Gaggenau

type: Ovn - 2 stk mærke: Gaggenau

type: Kogeplade mærke: Pitt

type: Emhætte mærke:

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Køle-/fryseskab x 2 mærke: Liebherr bemærkninger: I kælder

type: Vaskemaskine mærke: Bosch

type: Tørretumbler mærke: Siemens

Derudover er er Aircon i kælder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer **

Grundareal: 16.916 m²
- heraf vej: 376 m²

Boligareal i alt: 300 m²

Øvrige arealer:
Kælderareal: 170 m²

*** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
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:

17.9.1900 Dok om vej mv
23.4.2008 Dok om fredning m.v.
15.6.2010 Servitut om vejret

Lokalplaner

Plan - Nye boliger på "Meulenberg" i snekkerste
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Kommuneplanforslag 2025

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2025-2037 <https://www.helsingor.dk/Media/639013895437979105/Spildevandsplan%202025-2037%20-%20Helsing%C3%B8r%20Kommune-a.pdf>

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 3 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

<https://www.helsingor.dk/borger/bolig/fredede-og-bevaringsvaerdige-bygninger/bevaringsvaerdige-bygninger>

Fredskov

Der er registreret fredskov på ejendommen - 9.528 m².

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

Adresse: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ja, Klausul 20107 - Begrænsning ved bindingsværk - dækker ikke svamp, insekt og råd

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 71.600,00 Forbrug: 6.623,6 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stø

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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.

Separatkloakering:

Helsingør kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Evt. fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Brændeovn er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 stk. brændeovn, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 45.410,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2026	kr. 59.926,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 11.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 161,66	I alt
Renovation	kr. 5.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 718,53	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 122.216,59	

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: 1.100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 119.449 md./ 1.433.394 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 95.986 md./ 1.151.838 år v/ 26,15 %

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: 17.4.2026. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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: Bøgebakken 3, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 22.000.000Sagsnr.: 19990000875
Ejerudgift/md.: kr. 10.185

Dato: 17.4.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	10.383.541,10	10.383.541,10	10.417.668,17	DKK	2,27	362.634,76	26,25	4,97				

Foreningsforhold:**Grundejerforening el. lign.:** Nej