



REAL

Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	134
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.655		
Byggeår	1905	Energimærke	C

Sagsnr. **374479**

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 Snekkersten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

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

REAL

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: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

Dato: 27.12.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Jernbane Allé 6 i Espergærde har gennemgået en omfattende renovering i 2024 og 2025 og fremstår nu som fire eksklusive ejerlejligheder, hvor der er lagt vægt på kvalitet, funktionalitet og æstetik i alle detaljer. Renoveringen har omfattet både bygningens indre og ydre, og resultatet er moderne, indflytningsklare boliger i en klassisk og charmerende ramme.

Lejligheden er på 130 m² og fordelt over to etager. Boligen er gennem renoveret og indrettet med lyse, åbne rum og et stilrent materialevalg, hvor der er skabt en tydelig sammenhæng mellem de forskellige rum. Ved ankomsten mødes man af et smukt velholdt palæ omgivet af en stor park med plantagetræer, skulpturer, gode parkeringsforhold og gangarealer. En flisebelagt sti fører op til hovedindgangen, og på bagsiden af huset findes en trappeopgang, som leder til den originale hoveddør. Her træder man ind i en elegant hall med marmorbeklægning, hvor kvalitet og arkitektonisk respekt for bygningens historie går hånd i hånd.

I underetagen finder man et moderne køkken udført i mørkt træ, komplet med messingdetaljer og en eksklusiv bordplade i natursten. Køkkenet ligger i åben forbindelse med et hyggeligt spiseområde, hvorfra der er udgang til en lille altan med udsigt over de grønne haver. De store vinduer sikrer et generøst lysindfald. Stue og spisestue ligger i åben forbindelse, og på samme etage findes også et soveværelse samt et badeværelse, der er holdt i lyse naturfliser med et badeværelsesmøbel i mørkt træ – et designvalg, der viderefører boligens stringente stil.

Fra entréen fører en trappe op til øverste etage, hvor to rummelige værelser med skråvægge giver ekstra plads og anvendelighed. Etagen rummer også endnu et badeværelse, udført i samme elegante stil som det nederste. Hele boligen fremstår som en harmonisk helhed, hvor der ikke er gået på kompromis med hverken funktionalitet eller æstetik. Ejendommen ligger centralt i Espergærde med kort afstand til både bymidten, indkøbsmuligheder, skoler, offentlig transport og strand. Til lejligheden hører desuden to private parkeringspladser, hvilket er en væsentlig fordel i et område med begrænset parkering. Her får man en sjældent udbudt bolig, hvor moderne komfort og klassisk elegance mødes i en af Espergærdes mest attraktive og

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.

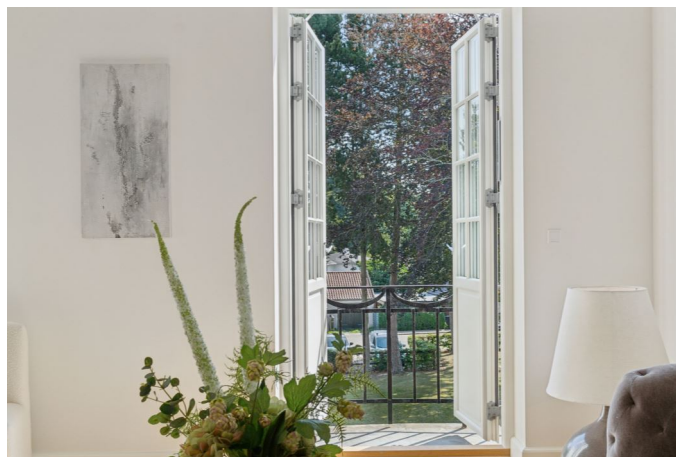
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

Adresse: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

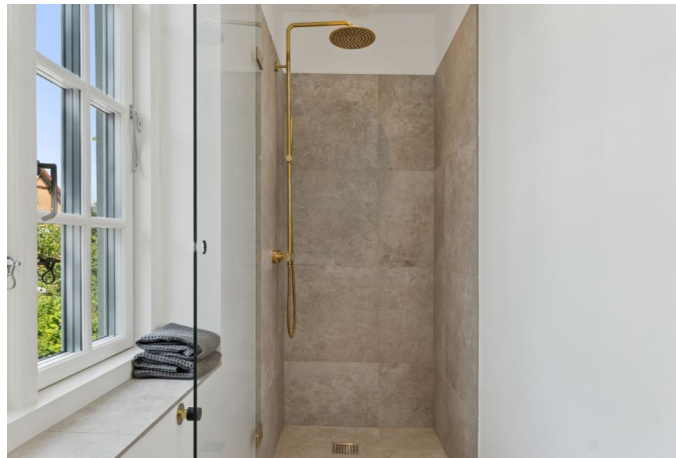
Dato: 27.12.2025



Adresse: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

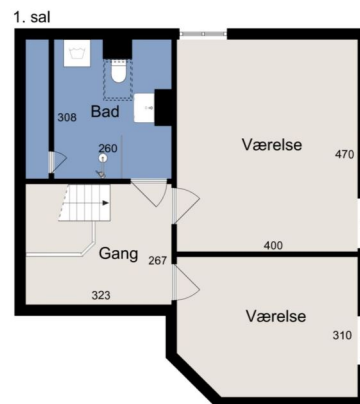
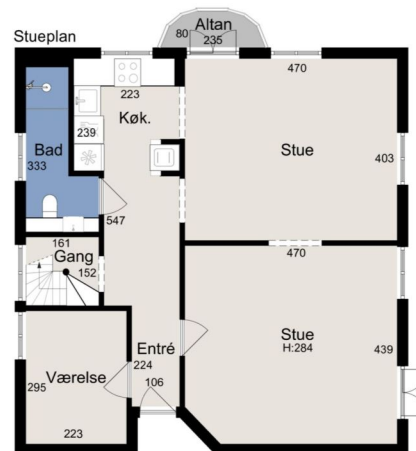
Dato: 27.12.2025



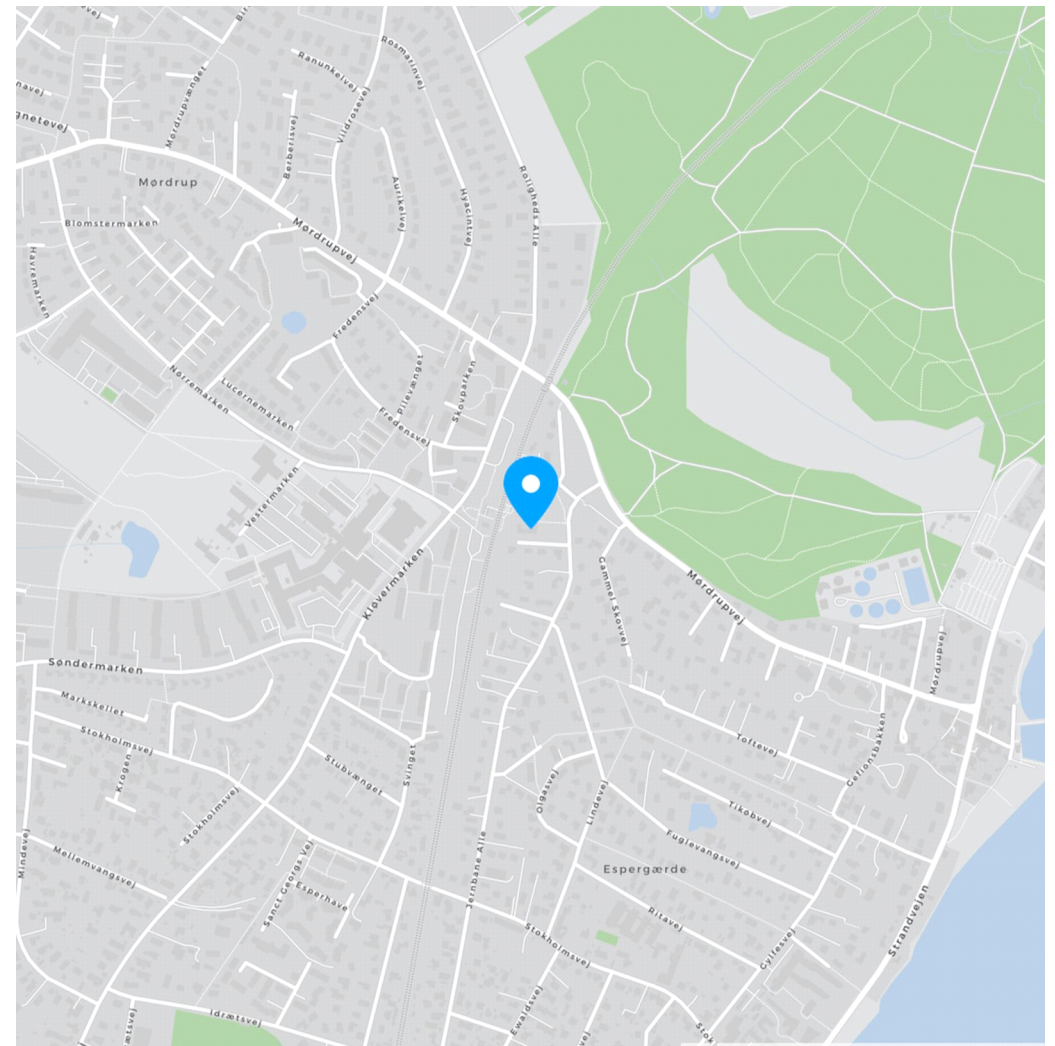
Adresse: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

Dato: 27.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

Dato: 27.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 12 I Mørdrup By, Egebæksvang
BFE-nr.: 100913021
Ejl.nr.: 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1905

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 130 m²
- heraf boligareal: 134 m²
- heraf areal til andet: -4 m²

BBR-boligareal: 134 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.995.000 kr.
Grundværdi: 3.090.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.796.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.472.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019
Lokalplan 3.55 Lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen

Nr. 1 lyst d. 06.12.1905 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 25.09.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 02.03.2023 Salgs- og pantsætningsforbud

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

Dato: 27.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.710 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat til udbudsprisen på lejligheden og grundværdi for tilsvarende lejligheder i samme kvarter (Toftevej 3E). 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.

Øvrige udgifter

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 hverken af salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Bevaringsværdi 4

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

Adresse: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

Dato: 27.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.460	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	23.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Ejerforening	kr.	19.831	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	90	I alt	kr.	6.039.100
			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			67.864		

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.358 md./ 388.293 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.924 md./ 311.083 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: 25.12.2025
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 **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: Jernbane Alle 6, 1. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374479
Ejerudgift/md.: kr. 5.655

Dato: 27.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 130/590

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 57.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Gård og fællesrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering kan således ikke forventes fuldt ud, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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