



REAL

Jernbane Alle 6, 1. th., 3060 Espergærde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	136
Kontantpris	6.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.851		
Byggeår	1905	Energimærke	C

Sagsnr. **374480**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

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

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: Jernbane Alle 6, 1. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025



Beskrivelse:

Jernbane Allé 6 er en klassisk palæejendom, der i 2024 og 2025 har gennemgået en omfattende og kvalitetsbevidst totalrenovering. Ejendommen fremstår nu som fire eksklusive ejerlejligheder, hvor moderne komfort, æstetik og funktionalitet er forenet i en helstøbt og harmonisk helhed. Alle lejligheder indflytningsklare og opført med materialevalg i høj kvalitet – i et af Espergærdes mest attraktive kvarterer.

Ved ankomst mødes man af et smuk hvidmalet palæ, omgivet af en stor park med varieret beplantning, plantagetræer, skulpturer og gode parkeringsforhold. En flisebelagt sti fører til hovedindgangen, mens bagsiden af ejendommen byder på en elegant trappeopgang med adgang til den originale hoveddør. Denne åbner op til en rummelig og præsentabel hall belagt med marmor, hvor den klassiske arkitektur møder moderne forfinelse. Hallen giver adgang til de to stuelejligheder samt trappeopgangen til lejlighederne på første sal.

Den udbudte lejlighed udgør 132 m² fordelt på to plan og er indrettet med fokus på både funktionalitet og stil. Boligen rummer et stort, åbent køkken-alrum og stue med mørke køkkenfronter, eksklusiv stenbordplade og messingdetaljer, der tilsammen skaber et raffineret og tidløst udtryk. De store vinduespartier sikrer et generøst lysindfald, og en indbygget kanap i stuen skaber et stemningsfuldt hjørne til eksempelvis spiseplads eller kontor. På denne etage findes desuden et stilrent badeværelse med lyse naturfliser og mørkt badeværelsesmøbel samt et soveværelse og adgang til en altan med udsigt til den rolige gårdsplads. Øverste etage rummer yderligere to værelser, et kontor samt endnu et badeværelse – alle i samme gennemførte designlinje.

Lejligheden råder over to private parkeringspladser og privat brugsret til egen have. Ejendommen er centralt placeret i Espergærde – i gåafstand til både Espergærde strand og havn, indkøb i Espergærde Centret, skoler, daginstitutioner og Kystbanestation. Området er kendt for sin høje livskvalitet, grønne omgivelser og nærhed til både natur og by.

Den bolig repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig en moderne,

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. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025



Have



Spisestue



Stue



Køkken



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Jernbane Alle 6, 1. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025



Badeværelse



Altan



Badeværelse



Arbejdsværelse



Soveværelse



Soveværelse

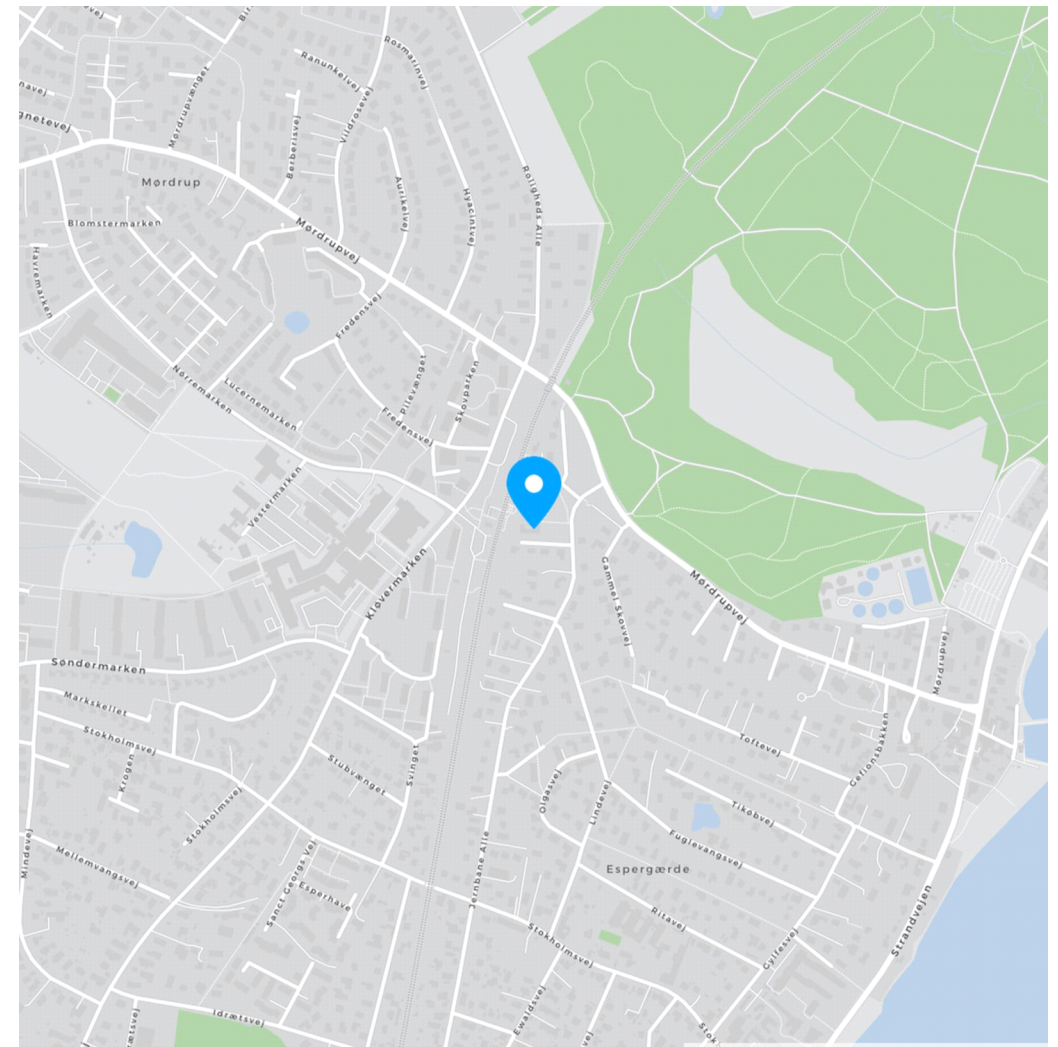
Adresse: Jernbane Alle 6, 1. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Jernbane Alle 6, 1. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	12 I Mørdrup By, Egebæksvang
BFE-nr.:	100728660
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.495.000 kr.
Grundværdi:	3.090.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.472.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	132 m ²
- heraf boligareal:	136 m ²
- heraf areal til andet:	-4 m ²

BBR-boligareal:	136 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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 tilstedevarer harde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedevarer harde hvidevarer

Øvrige tilstedevarer harde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jernbane Alle 6, 1. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.952 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 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 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. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.500	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	23.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Ejerforening	kr.	20.136	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	90	Ejerskiftegebyr for ejerskifte, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	6.543.600
			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		70.209			

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 34.180 md./ 410.157 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.674 md./ 332.093 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: 29.11.2025
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. th., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374480
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.11.2025

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: 132/590

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende under udarbejdelse

Brugsret og fællesfaciliteter:

Gård, havestykke, fællesarealer i kælderen

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