



REAL

Jernbane Alle 6, st. tv., 3060 Espergærde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	106
Kontantpris	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.727		
Byggeår	1905	Energimærke	C

Sagsnr. **374477**

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, st. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025



Beskrivelse:

Jernbane Allé 6 i Espergærde er i 2024 og 2025 blevet gennemgribende renoveret og fremstår nu som en klassisk og elegant ejendom, opdelt i fire eksklusive ejerlejligheder. Ejendommen er moderniseret med stor respekt for de oprindelige kvaliteter og byder i dag på boliger med høj funktionalitet, moderne komfort og æstetisk gennemførte løsninger.

Lejligheden i stueetagen rummer 100 m² beboelse samt 55 m² nyrenoveret kælder og er totalindflytningsklar. Den fremstår lys og indbydende med en planløsning, der er gennemtænkt og anvendelig. Fra den rummelige fordelingsgang er der adgang til badeværelse, køkken, stue og kontor. Køkkenet er udført i mørkt træ med messingdetaljer og stenbordplade, og det tilhørende spiseområde har udsigt til haven. Badeværelset er ligeledes opført i eksklusive materialer og med en ensartet stil, der går igen i hele boligen.

Stuen er stor og lys med franske døre til et tilstødende kontor og terrassedøre med direkte udgang til haven. Herfra er der adgang til et værelse, som kan benyttes som soveværelse, børneværelse eller gæsteværelse. Kælderen rummer flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – fx som opbevaringsrum, hjemmekontor eller multirum. Der er også et ekstra badeværelse i kælderen.

Ejendommen har en flot, hvid facade og ligger på en stor, velholdt grund med grønne arealer og flisebelagte stier. Til lejligheden hører en brugsret til egen have og gode private parkeringsforhold, hvilket er en sjælden og attraktiv fordel i området.

Beliggenheden er særdeles attraktiv – centralt i Espergærde med kort afstand til både Egebæksvang Skov, Espergærde Havn og Stranden. Kystbanestation, Espergærde Centret, skoler og daginstitutioner er alt sammen inden for gåafstand. Denne lejlighed er et oplagt valg for køberen, der ønsker en stilfuld, funktionel og vedligeholdelsesfri bolig i hjertet af Espergærde – med ekstra komfort i form af egen have i med udgang fra stuen og moderne faciliteter.

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, st. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025



Haven



Køkken



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Jernbane Alle 6, st. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025



Badeværelse



Disp. rum



Disp. rum



Badeværelse



Kontor

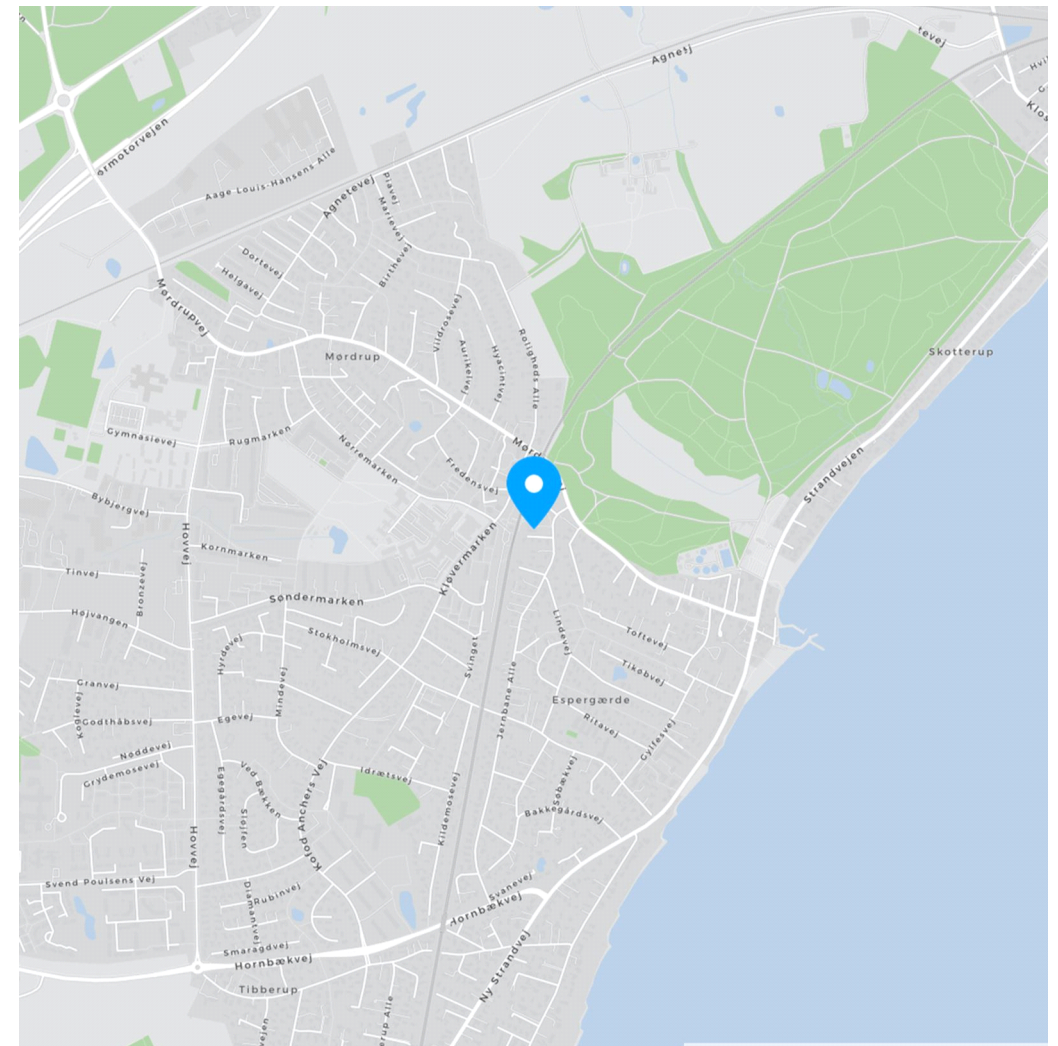


Fællesrum ejendommen

Adresse: Jernbane Alle 6, st. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jernbane Alle 6, st. tv., 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
 Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	12 I Mørdrup By, Egebæksvang
BFE-nr.:	100728659
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.495.000 kr.
Grundværdi:	3.090.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.396.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.472.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	149 m ²
- heraf boligareal:	106 m ²
- heraf areal til kælder:	55 m ²
- heraf areal til andet:	-12 m ²
BBR-boligareal:	106 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 tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Alle tilstedeværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jernbane Alle 6, st. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025

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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.600 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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

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 af hverken 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, st. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.420	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	23.484	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.714
Ejerforening	kr.	22.728	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	90	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
			I alt	kr.	5.549.814
			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		68.722			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.027 md./ 348.322 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.480 md./ 281.757 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 3 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: 23.10.2025
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, st. tv., 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374477
Ejerudgift/md.: kr. 5.727

Dato: 25.10.2025

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: 149/590

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/toilet

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