

REAL



Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	72
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.857	Grund m ²	830
Byggeår	1918		

Sagsnr. **374521**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374521
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026



Espergærde - sjældent udbud fritidshus på helårsgrund, beliggende midt i byen.

Charmierende gammelt fritidshus på Stokholmsvej i Espergærde, med få minutter til Espergærde Havn og Strand, Egebæksvang Skov, kystbanestation og indkøbscenter. Ejendommen står velbevaret og med mange originale detaljer. Fornyelse, istandsættelse og renovering må påregnes, men så får man også en lille "perle" af en ejendom, uden bopælspligt - det ses ikke så tit, på kanten af det gamle Espergærde længere.

Ejendommen er et "lille palæ" med vinduer, døre, kvartvalmet tag, kviste, udestue m.m. Haven er aflukket og med et smukt gammel træ og beplantning. Der en lille parkeringsplads og et udhus, med plads til diverse haveredskaber, -maskiner og -møbler. Indretningen er som følger: Entré, med trappe til 1. sal. Åbent stue/alrum med muret pejs. Lille originalt køkken i forbindelse med spiseplads i stuen. Toilet med brus. Udestue med glasparti og udgang til haven. 1. sal er indrettet med to værelser en-suite, det ene med karnap mod haven.

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: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374521
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026



Udsigt



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken

Adresse: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374521
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026



Badeværelse



Gang



Spiseplads



Soveværelse



Soveværelse

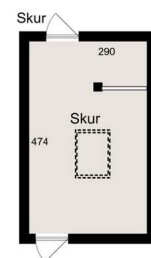
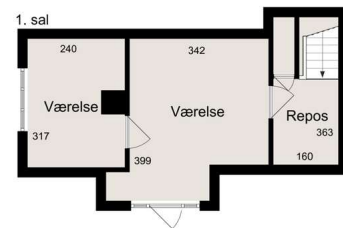


Soveværelse

Adresse: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 3.995.000

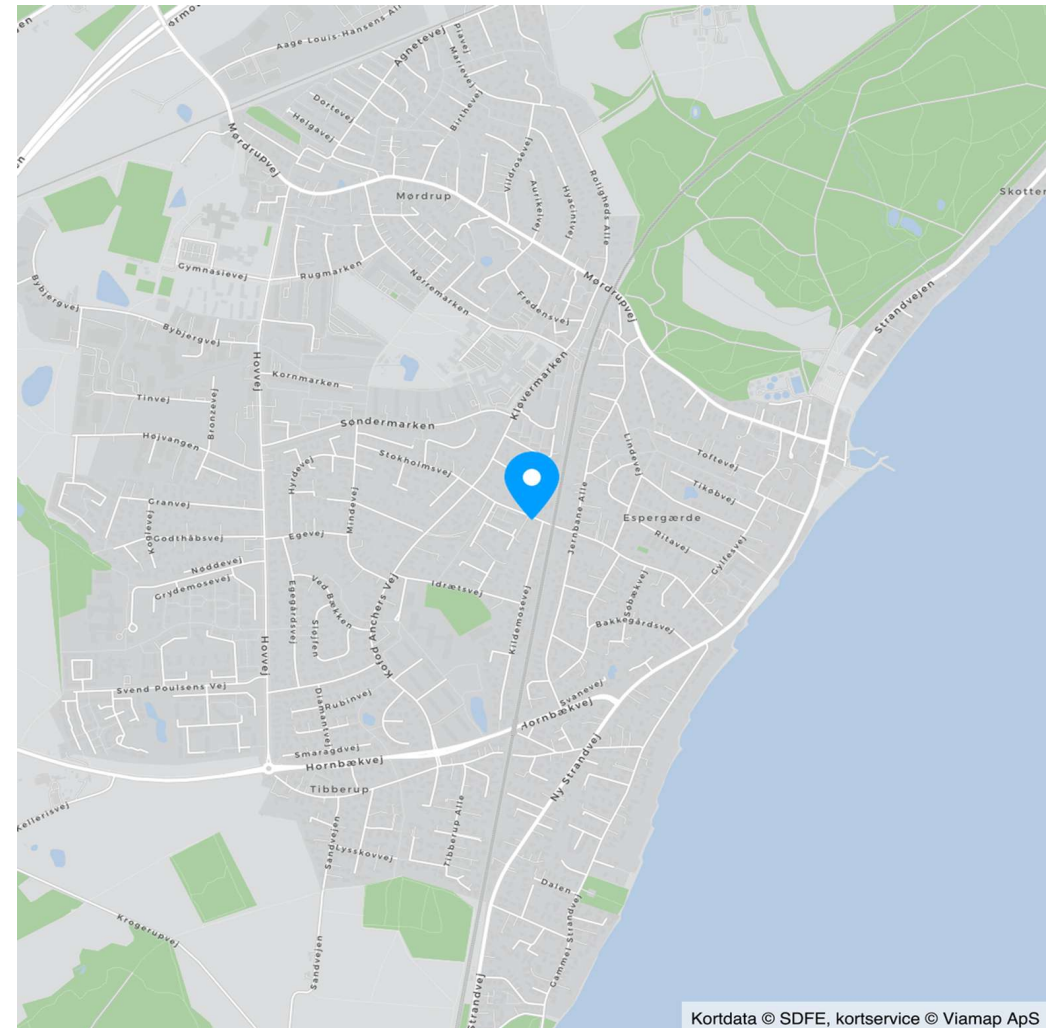
Sagsnr.: 374521
 Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374521
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 10ei Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2357571
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.981.000
Grundværdi: 1.833.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.384.800
Grundlag for grundskyld: 1.466.400

Arealer**

Grundareal: 830 m²
Boligareal i alt: 72 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 8 m²
Udhus: 14 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

- Nr. 1: 09.09.1903 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (27-488)
- Nr. 2: 05.03.1920 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (44-1890)
- Nr. 3: 23.06.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 06.11.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 3.B4 - Kofod Anchers Vej-kvarteret
Lokalplan 0.1 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør
Kommune

Tilbehør:

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

Kogeplade, Køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X___ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374521
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Ophold

Fritidshuse må benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. marts til 31. oktober og udenfor dette tidsrum kun for kortvarige ferieophold, week-ends og lignende.

Udlejning

De første 13.800 kr. pr. fritidsbolig i 2026 er skattefrie, hvis du lejer ud privat.

De første 50.200 kr. pr. fritidsbolig i 2026 er skattefrie, hvis du lejer ud gennem bureau.

Du skal betale skat af 60 % af din indtægt udover det.

Du får ikke fradrag for dine faktiske udgifter.

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.

Bevaringsværdi og Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

Ejendommen har en bevaringsværdi på 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. Renovering og istandsættelse af ejendommen, skal foretages under iagttagelse af Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune.

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374521
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.162	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	13.931	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.821	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Rottebekæmpelse 2026	kr.	81	I alt	kr.	4.027.449
Skorstensfejning 2026	kr.	863	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.		
Husforsikring	kr.	3.423			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.281			

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: Stokholmsvej 39, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374521
Ejerudgift/md.: kr. 2.857

Dato: 07.05.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 944.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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