



REAL

Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.382	Grund m2	1.163
Byggeår/ombygget	1946/1950	Energimærke	D

Sagsnr. **374449**

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: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Klassisk muremestervilla, med tilhørende udhus på 32 kvm indrettet som selvstændig lejlighed og muret dobbeltgarage. Ejendommen er beliggende centralt i Helsingør Kommune og mulighederne er mange; bolig/udlejning/Airbnb/teenageafdeling/erhverv/håndværksvirksomhed/hobbyværksted.

Nærområdet er med naturen lige uden for døren. Mod sydkysten gennem landområdet Øerne, med gårdene, hesteejendomme, Gurre Kirke, Kelleris Hegn og Rørtang. Mod nordkysten, måske en cykeltur gennem Kohaverne og Teglstup Hegn, forbi Hammermøllen og en badetur på Strandven i Hellebæk.

Ejendommen og garagen er opført i røde mursten med tegltag. Der er en stor sydvendt, helt privat have med flere terrasseområder. Her er fred og ro, trods Esrumvej, som man først hører, når man er på forsiden af ejendommen. Gode parkeringsforhold på grunden.

I alt 232 etagemeter og garage er indrettet som følger: Indgang enten via hovedtrappe mod vejen, eller fra terrasse til køkken/alrum. Trappe til 1. sal og gæstebadeværelse. Stort køkken/alrum med udgang. Stue i hele huset bredde mod syd/vest, med hjørnevinduer, spiseplads, dagligstueafdeling og brændeovn. 1. sal er indrettet med to store gavlværelser og et mindre værelse, samt nydeligt badeværelse. I kælderen er der forrum, 3 disponible rum og et stort bryggers/vaskerum med trappe op til haven. Ved siden af hovedhuset, med egen indgang og lille terrasse, er der en separat lejlighed (ikke beboelse) indrettet med entré, pænt brusebadeværelse, køkken, spiseplads, dobbeltseng, skab og fjernsyn - denne del er ideel til teenageren/ Airbnb/udlejning/gæstebolig m.v. Endelig er der den store murede garage, som kan bruges til hobbyværksted, bilentusiaster, lille håndværksvirksomhed, eller lign.

Ejendommen er centralt beliggende i Helsingør Kommune, med ca. 5 km til henholdsvis Espergærde, Helsingør og Hornbæk.

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: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026



Adresse: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

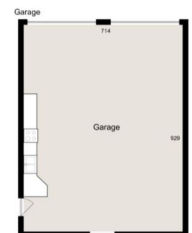
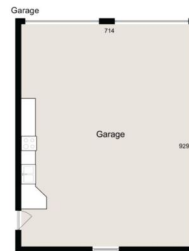
Dato: 31.01.2026



Adresse: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026



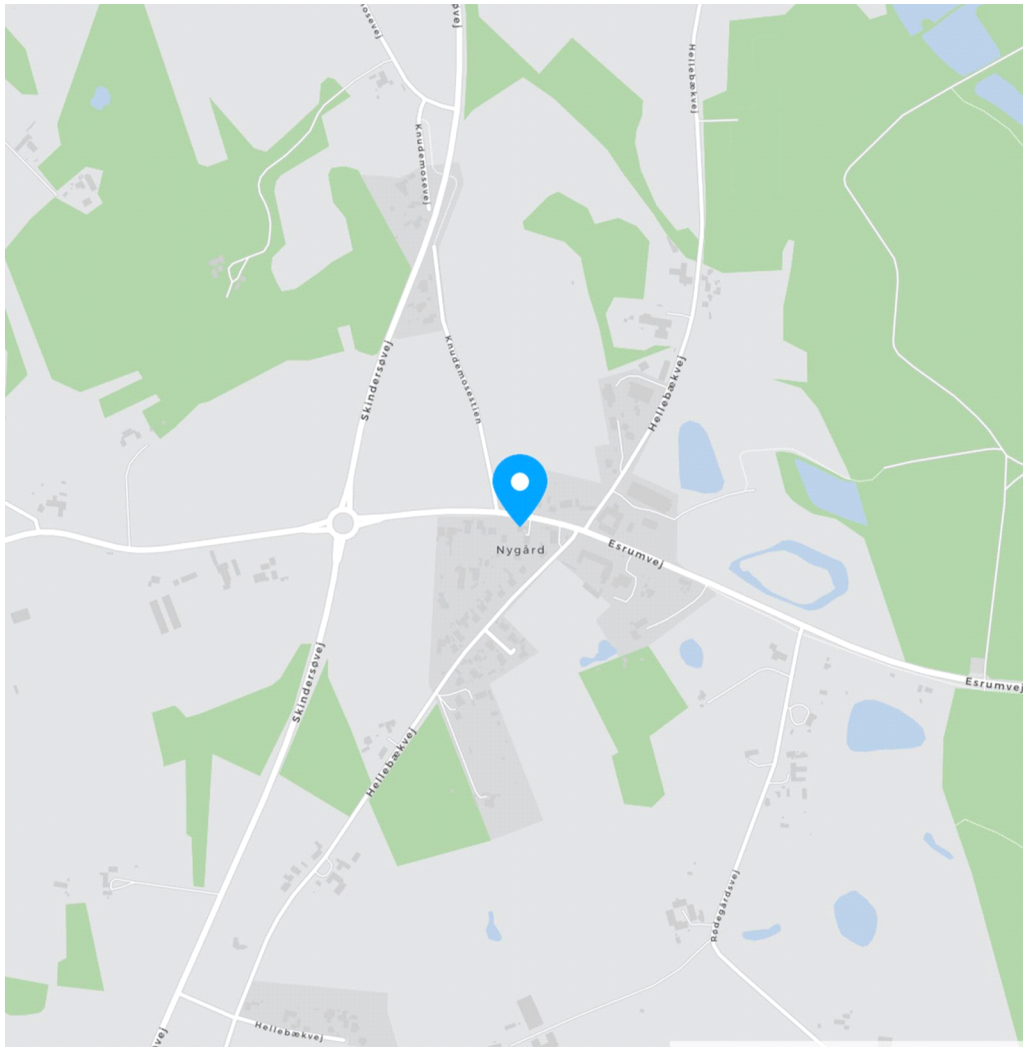
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Esumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026



Adresse: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
 Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Helsingør
 Matr.nr.: 5 p Nygård, Hellebæk
 BFE-nr.: 2345695
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1946/1950

Arealer*

Grundareal: 1.163 m²
 Boligareal i alt: 125 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 50 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 75 m²
 Garage: 80 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger: Kommuneplan 2019

Nr. 1 lyst d. 18.05.1931 Dok om byggelinier mv
 Nr. 2 lyst d. 22.08.1938 Dok om forbud mod kolonialhandel el. handel med konfekter fra kiosk.
 Nr. 3 lyst d. 03.11.1944 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
 Nr. 4 lyst d. 07.01.1970 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5A
 Nr. 5 lyst d. 21.06.2004 Dok. om byggeretsligt skel
 Nr. 6 lyst d. 17.09.2019 Kreditorbeskyttelse, jf. retsplejelovens § 513. Alene tinglyst i Mette-Liva Schou Johansens andel

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 3.702.000 kr.
 Grundværdi: 2.268.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.961.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.814.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktionskogeplade - Bosch (2020), indbygningsovn - Bosch (2020), opvaskemaskine - Siemens (2020), køleskab - Siemens (2020), skabsfryser - Siemens (2020), emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i 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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Udskiftning af brændeovn

Ejendommens ene brændeovn fra 1999 skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.104	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	17.237	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Renovation	kr.	3.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	146	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning 2026	kr.	725			
Husforsikring	kr.	3.546	I alt	kr.	4.044.537
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		40.580			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.456 md./ 257.473 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.359 md./ 208.313 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Esrumvej 283, Nygård, 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374449
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 31.01.2026

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:

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.016.144	2.016.144	2.024.364	DKK	4	134.405	26,75	4,53			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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