



REAL

Jernbane Alle 21A, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	203
Kontantpris	9.695.000	Værelser	8
Ejerudgift	6.364	Grund m2	838
Byggeår/ombygget	1957/2011	Energimærke	E

Sagsnr. **374452**

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 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

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

REAL

Formulærens 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 21A, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

Dato: 30.11.2025



Beskrivelse:

Villa med en meget charmerende og stemningsfuld have beliggende midt i Espergærde. 203 kvm boligareal, med helt ny tagetage fra 2011 og den resterende del af ejendommen, vedligeholdt og fornyet, med respekt for ejendommens alder, arkitektur og kvaliteter. Alt er lige uden for døren - Espergærde havn, strand og skole. Indkøbscenter og Kystbanestation. Egebæksvang Skov. Det hele inden for 5 minutter. Ydermere er der de senere år flytte mange børnefamilier til kvarteret.

Huset ligger på en usædvanlig lukket og privat grund, men mange flotte buske, som lukker helt af for vejen. Der er indkørsel fra lille sidevej til Jernbane Alle, til parkering og garage. Flisebelægning, gangarealer, terrasser, overdækninger, bede, busker træer - alt fremtræder meget velholdt.

Huset er med pudsede facader, sprossede vinduer og døre og mange flotte detaljer. De to længer, tilsammen med garagen skaber en fornemmelse af en lille 3-længet ejendom, midt i det gamle Espergærde.

I alt 203 kvm boligareal er indrettet som følger: Entré/forstue med trappe til 1. sal. Mellemgang til gæstetoilet og afdeling med værelse/kontor og soveværelse med adgang til eget badeværelse med kar. Begge værelse har indbyggede skabe. I den anden ende spisestue og stort landkøkken med adgang til bryggers med egen indgang. Fløjdøre til dagligstue med flot muret pejs, som kan ses fra begge stuer og køkkenet.

1. sal er fra 2011 og indrettet med repos, 2 store værelser, begge med 2 brede og høje kviste på hver side. I begge gavle er der indrettet loftsrums til opbevaring. Endvidere flot nyere brusebadeværelse.

Haven og terrassen er som beskrevet tidligere helt privat og meget velholdt. Der er en praktisk garage og overdækning, samt ankomst gennem lille port til parkeringsplads. Bag ejendommen er der ligeledes lille overdækket terrasse, i forbindelse med fløjdør til spisestuen. Fra Espergærde er der gode offentlige transportforbindelser til København (Kystbanen Helsingør-København) og Hillerød (Helsingør-Hillerød) og i bil via Helsingørmotorvejen.

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 21A, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

Dato: 30.11.2025



Udendørs



Stue



Spisestue



Stuer en-suite



Køkken



Stue

Adresse: Jernbane Alle 21A, 3060 Esbjerg
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

Dato: 30.11.2025



Arbejdsværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

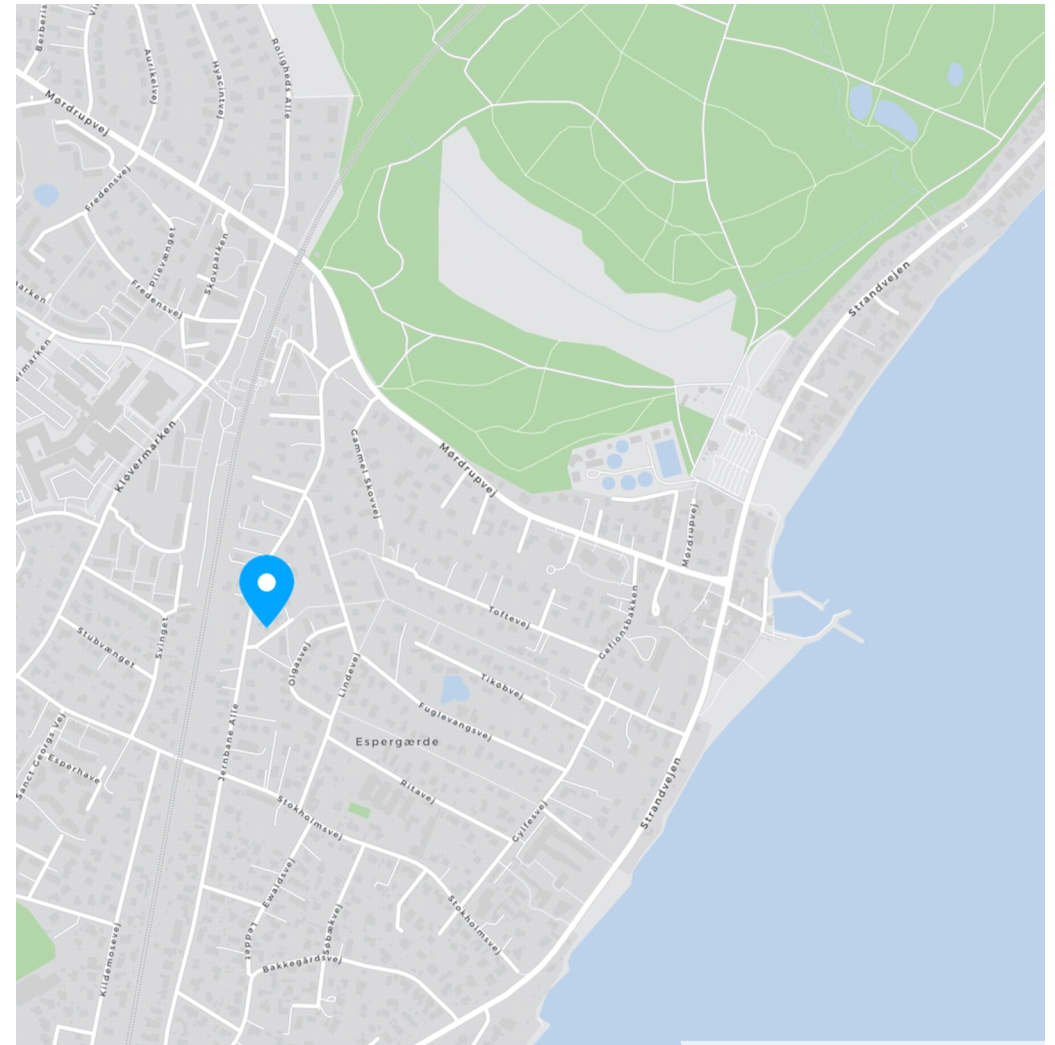
Adresse: Jernbane Alle 21A, 3060 Espergårde
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

Dato: 30.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Jernbane Alle 21A, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

Dato: 30.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 12 aæ Mørdrup By, Egebæksvang
BFE-nr.: 2341996
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1957/2011

Arealer*

Grundareal: 838 m²
Boligareal i alt: 203 m²
- heraf udnyttet tagetage: 75 m²

Øvrige arealer:
Garage: 22 m²

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

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. 13.12.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 19.03.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 17.06.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 10.03.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.277.000 kr.
Grundværdi: 4.316.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.821.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.452.800 kr.

Tilbehør:

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

Induktionskogeplade - Siemens (2007), indbygningsovn - Siemens (2007), mikrobølgeovn - Panasonic (2015), opvaskemasine - Siemens (2007), køleskab - Siemens (2007), skabsfryser - Siemens (2005), emhætte - Siemens (2007), vaskemaskine - Siemens (2021), tørretumbler - Siemens (2005)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jernbane Alle 21A, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

Dato: 30.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.635 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Jf. vedlagte energimærke er det årlige varmemeforbrug oplyst til kr. 33.900,00. 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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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 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.

Adresse: Jernbane Alle 21A, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

Dato: 30.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.690	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.695.000
Grundskyld	kr.	32.802	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.945
Husforsikring	kr.	9.035	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.050
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr.	9.782.495
			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		76.373			

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: 485.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.983 md./ 611.791 år Netto **ekskl.** ejerudgift 41.281 md./ 495.370 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

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 21A, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 374452
Ejerudgift/md.: kr. 6.364

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
Ingen													

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