



REAL

Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	6.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.095	Grund m ²	671
Byggeår/ombygget	1979/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **374546**

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 89, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026



Espergærde - Arkitektonisk villa med lys, rum og udsyn

Her er en bolig, der skiller sig ud. Denne markante villa fra 1979, smukt ombygget og udvidet i 1996, er tegnet med sans for lys og rum. Loft-til-kip, gulv-til-loft-vinduer, glasdøre og to rækker ovenlysvinduer skaber et hjem, hvor ude og inde flyder naturligt sammen - og hvor dagslyset er til stede hele dagen.

Ejendommen er højt beliggende og dermed fri for indblik og genboer. Fra carporten ved vejen fører en velanlagt sti op til hoveddøren - en ankomst der sætter tonen. Indendørs byder hjemmet på en gennemtænkt planløsning: entré med faste skabe, stort bryggers med egen indgang, værelse, og et rummeligt badeværelse med brus. Det hyggelige køkken/alrum med ovenlys og loft-til-kip er boligens naturlige samlingspunkt - herfra er der direkte adgang til den grønne terrasse med grill og spiseplads samt et stort, delvist overdækket terrasseområde, perfekt til årets mange måneder.

På 1. sal finder du to indbyrdes forbundne rum en-suite, hvoraf det ene med sin åbne halvmur giver en smuk visuel forbindelse ned til underetagen. Det store soveværelse i stueetagen kompletterer boligens fleksible indretning.

Ude giver de overdækkede terrasser på begge sider af ejendommen mulighed for ophold uanset vejret. Hertil kommer carport med udhus og lade-stander. Der er store højbede, samt et stort væksthuse i den rolige baghave - ideelt for den haveglade. Væksthuset, terrassen foran køkkenet samt pergolaen foran stuen er bygget i 2025

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 89, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026

Espergærde - Arkitektonisk villa med lys, rum og udsyn

Boligen er løbende moderniseret med omhu. I 2011 gennemgik ejendommen en gennemgribende renovering: der blev lagt nyt gulv i stueplan, installeret gulvvarme i hele huset, etableret nyt køkken og badeværelse samt anlagt en ny trappe til 1. sal. Taget er lagt i listetagpap fra 2014, hvor spær samtidig blev forhøjet og huset efterisoleret - en investering, der mærkes på varme-regningen. Hertil er der for få år tilbage opført ny carport med redskabsskur og anlagt terrasse i forhaven og et væksthus i baghaven med en solrig terrasse.

Der er med andre ord gjort et grundigt forarbejde, som den nye ejer kan glæde sig over i mange år frem.

Beliggenheden er central uden at føles urban. Midt i Espergærde er der 5 minutter til daglig-dagens gøremål, velfungerende folkeskoler, daginstitutioner og byens eftertragtede gymnasium. Med Kystbanen, Lille Nord og Helsingørmotorvejen er der hurtig forbindelse til Helsingør, København og Hillerød. Og med skov lige om hjørnet har du naturen som nærmeste nabo.

En villa til den kræsne køber, der søger noget særligt.

Adresse: Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026



Stue med loft-til-kip og ovenlys



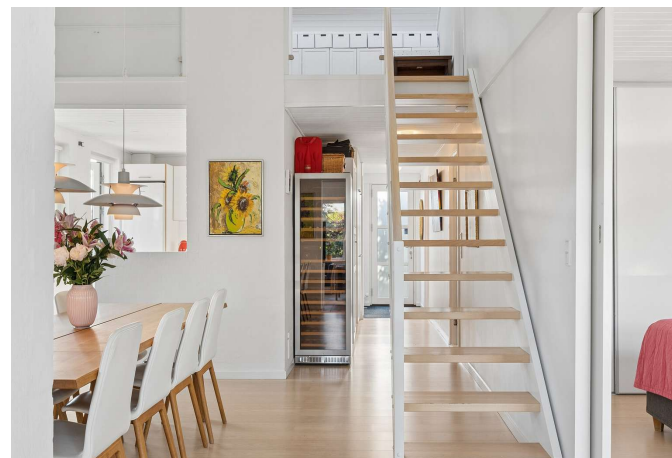
Soveværelse



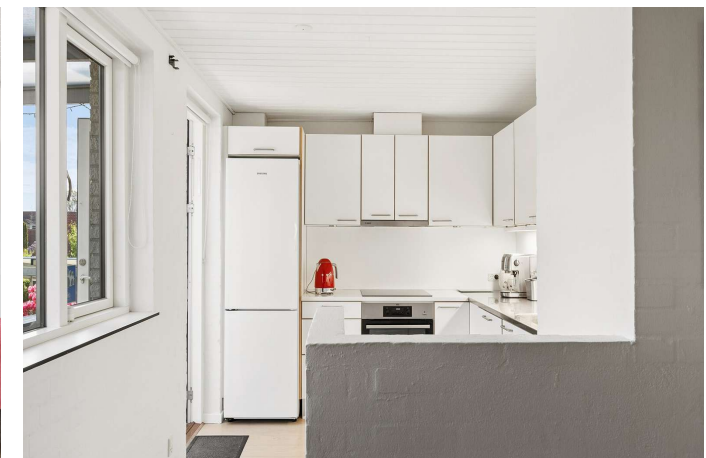
Stue med udgang til terrasse



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Disp. rum



Adresse: Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 6.795.000

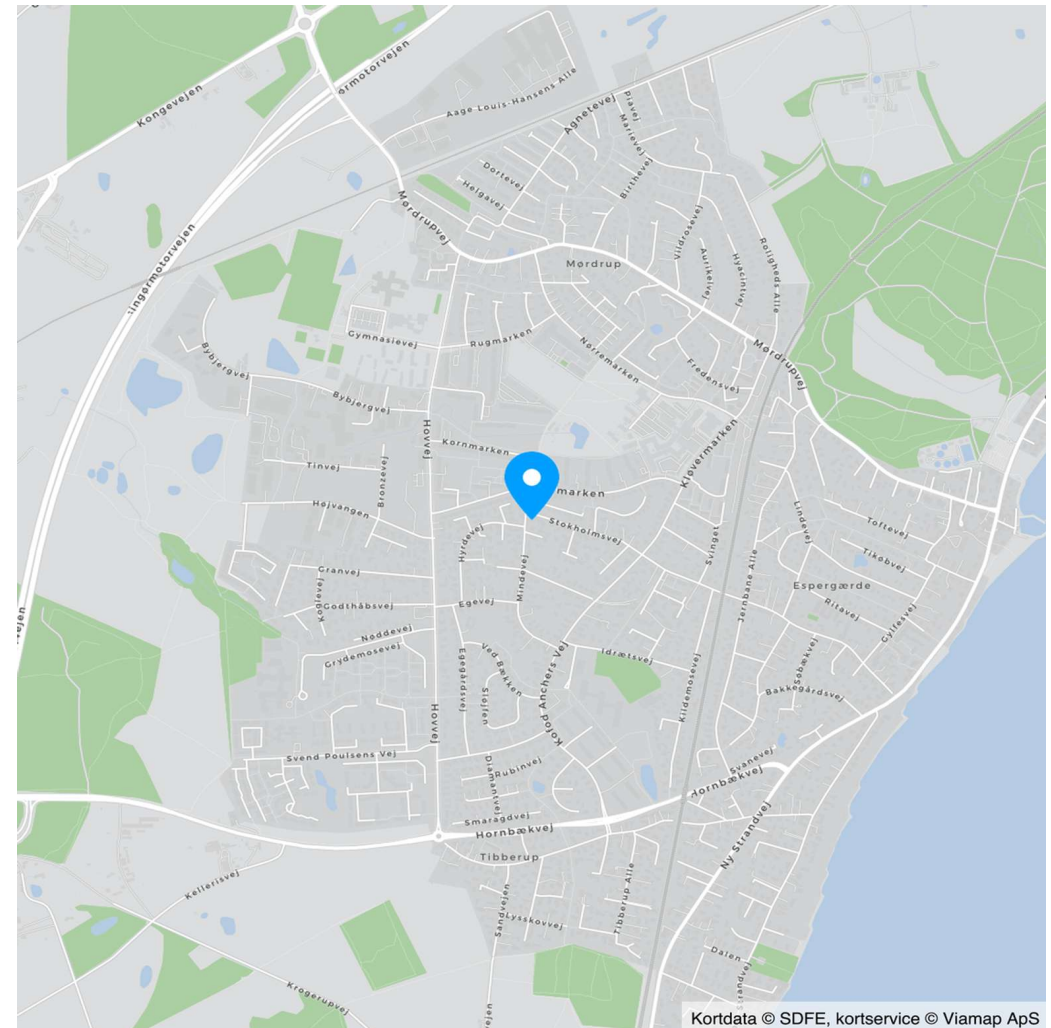
Sagsnr.: 374546
 Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 2ab Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2356022
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.247.000
Grundværdi: 3.795.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.197.600
Grundlag for grundskyld: 3.036.000

Arealer**

Grundareal: 671 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 m²
Drivhus: 15 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: 21.10.1921 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 05.10.1961 - Dok om ekspropriation mv -

Planer

Kommuneplan 3.B4 - Kofod Anchers Vej-kvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (EG), Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Bosch), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Samsung), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Olietank allerede sløjfet

Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse og dokument på Helsingør Kommunes filarkiv, forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede kunder accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.

Placering: Nedgravet

Størrelsesklasse: Under 6.000

Størrelse: 2500 liter

Sløjfningsår: 1985

Sløjfning: Tanken er afblændet

Se også korrespondance i sagens arkiv mellem Helsingør Kommune og tidligere ejer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.918 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygnings-sagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Overdækket terrasse: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Adresse: Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
 Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.408	Kontantpris	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	28.842	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Renovation 2026	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	130	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.940	I alt	kr.	6.857.067
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	61.142		

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 89, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 374546
Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 09.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.600.000

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