

REAL



## Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde

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

Sagsnr. **374546**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / [www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye](http://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: 25.05.2026



### 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.

### 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: 25.05.2026

---

### **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 dagligdagens 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: 25.05.2026



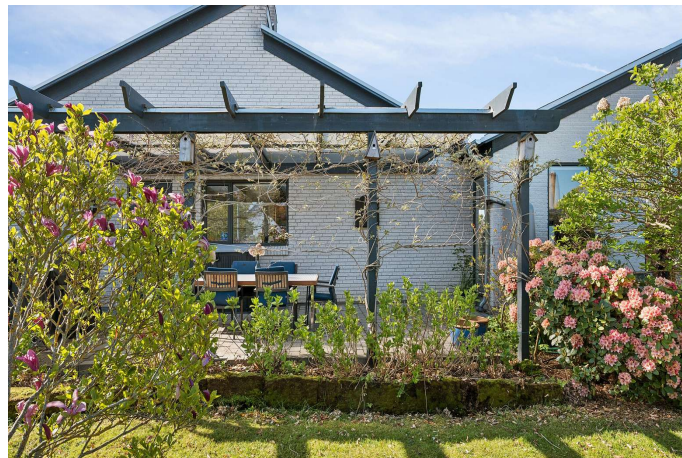
Ejendommen og haven



Terrasse



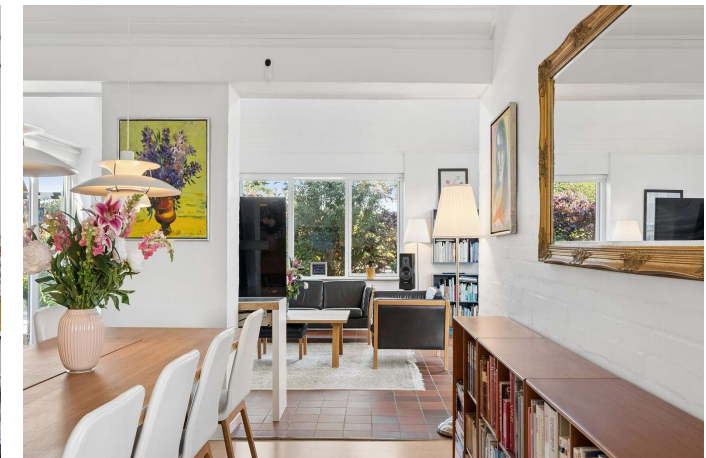
Overdækket terrasse



Set fra haven



Stue med udgang til terrasse



Spisestue

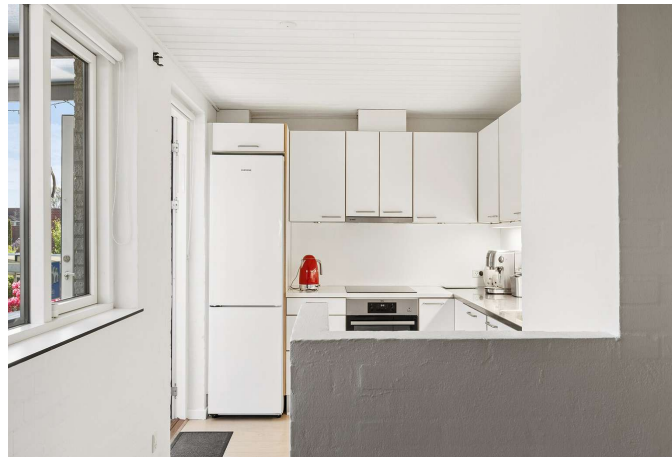
Adresse: Stokholmsvej 89, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.795.000

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

Dato: 25.05.2026



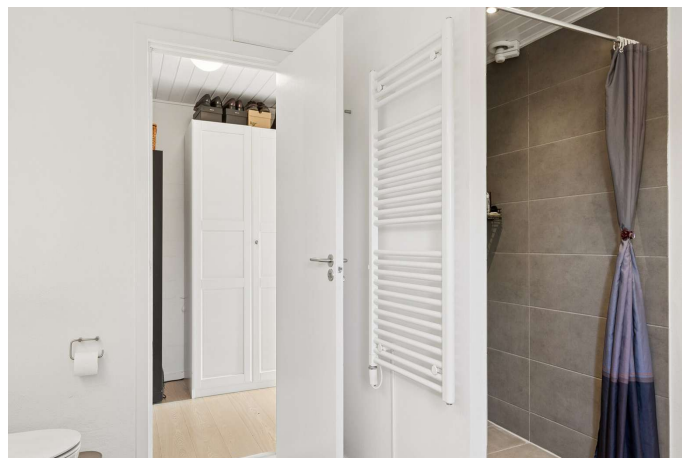
Spisestue



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Disp. rum

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

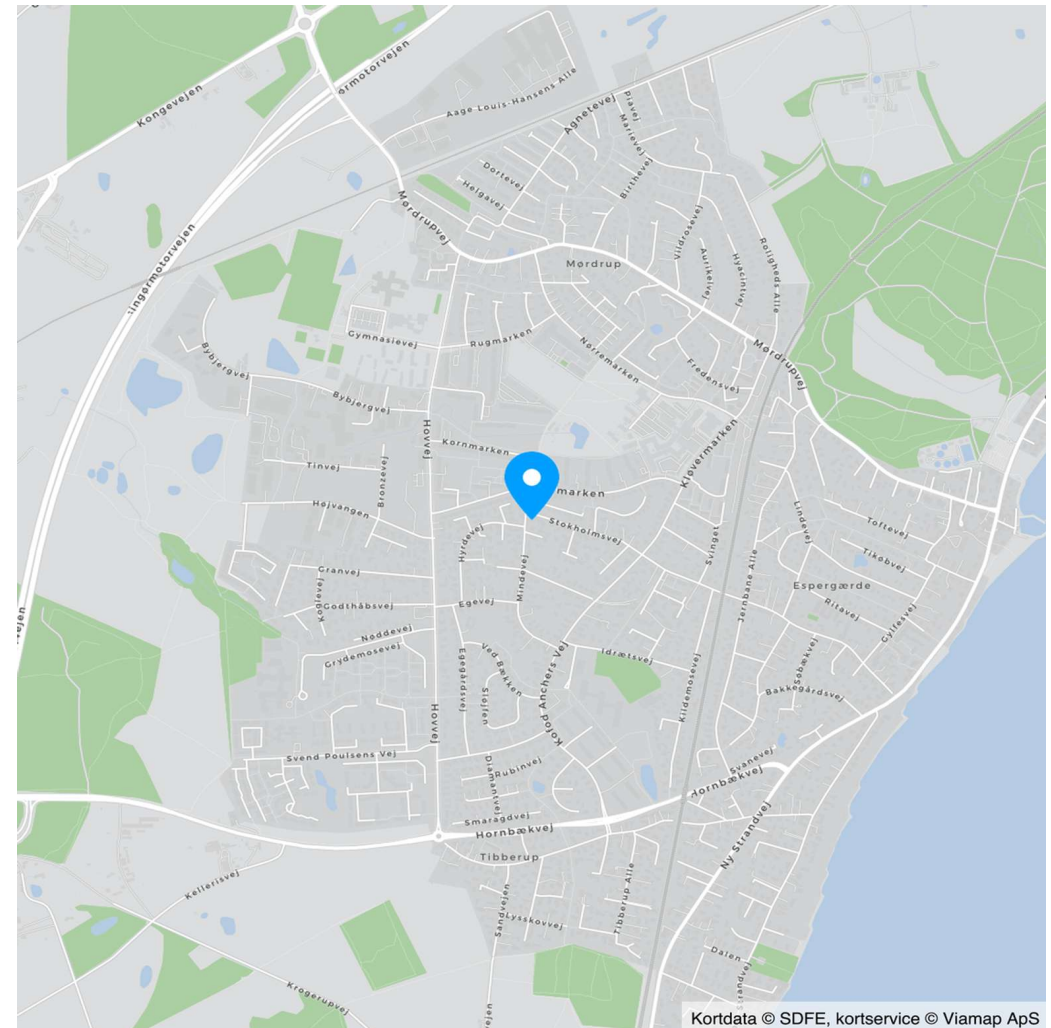
Sagsnr.: 374546  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.095

Dato: 25.05.2026



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: 25.05.2026

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 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 161 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 25 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.05.2026

#### 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 sløjftet**

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: 25.05.2026

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: 25.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.600.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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](http://www.realmaeglerne.dk/374)