



REAL

Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	5.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.552	Grund m2	1.104
Byggeår/ombygget	1962/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **374459**

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: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Charmerende villa i forskudte plan, tilbagetrukket fra vejen, i ly af de japanske kirsebærtræer og med masser af udenomsplads. Fra ejendommen er der få minutters gang til Øresund, og lidt syd på, Babylone skoven, det charmerende Gl. Humlebæk fiskerleje og havn, Louisiana, Årstiderne, Krogerup Højskole og Humlebæk Kro; og lidt nord på, Espergærde Havn, de små caféer, fiskehandleren og Egebæksvang Skov.

Den private fælles strandgrund, direkte ned til Øresund, er beliggende ved siden af Jarlens Grund på Gammel Strandvej og har udover badebroen, både sauna og plads til opbevaring af kajak og lignende.

Ejendommen er opført i 1962, oprindelig beboet af arkitekten selv, og de nuværende ejere er blot den tredje familie på Ny Strandvej 60. Det er stadigvæk stemningen fra de tidlige 60'ere, der dominerer stilen og indretningen. Murværk, vinduesplaceringer, de forskudte plan og mange detaljer såsom smedjejernstrappe, muret pejs - også i udestuen - klinker, håndtag osv. er bevaret.

Foran ejendommen er der gode parkeringsforhold til gæster og dobbelt carport med opladning til el-bilerne og plads til cyklerne. Fra indkørslen en bred trappe op til ejendommen, som ligger hævet i forhold til omgivelserne.

Ejendommen indeholder: Entré med garderobeplads, højloftet stue med store vinduespartier og forskudte, åbne plan; Et par trin op til stort alrum og køkkenafdeling, med god spiseplads, og udsigt over området. Afdeling med 2 soveværelser og badeværelse. Fra stuen et par trin ned til pejsestue, gæstetoilet, værelse, bryggers og stort disponibelt rum, fx kontor. Fra bryggers er der udgang til stor udestue, som indeholder muret pejs og udgang til total ugeneret have med god afskærmning mod naboerne i form af træer og buske. Udestuen er i hele husets længde og i forlængelse af denne, ligger et stort, isoleret værksted og udgang til carport.

Bussen holder lige uden for døren og der er nem adgang til både Helsingørsmotorvejen og Kystbanestation (Helsingør-København). En god cykelsti forbinder ejendommen med de lokale børnehaver, skoler og øvrige institutioner.

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: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025



Udestue



Pejsestue



Stue



Stue



Pejsestue



Køkken

Adresse: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025



Køkken



Spiseplads



Badeværelse



Strandgrund



Sauna på strandgrund

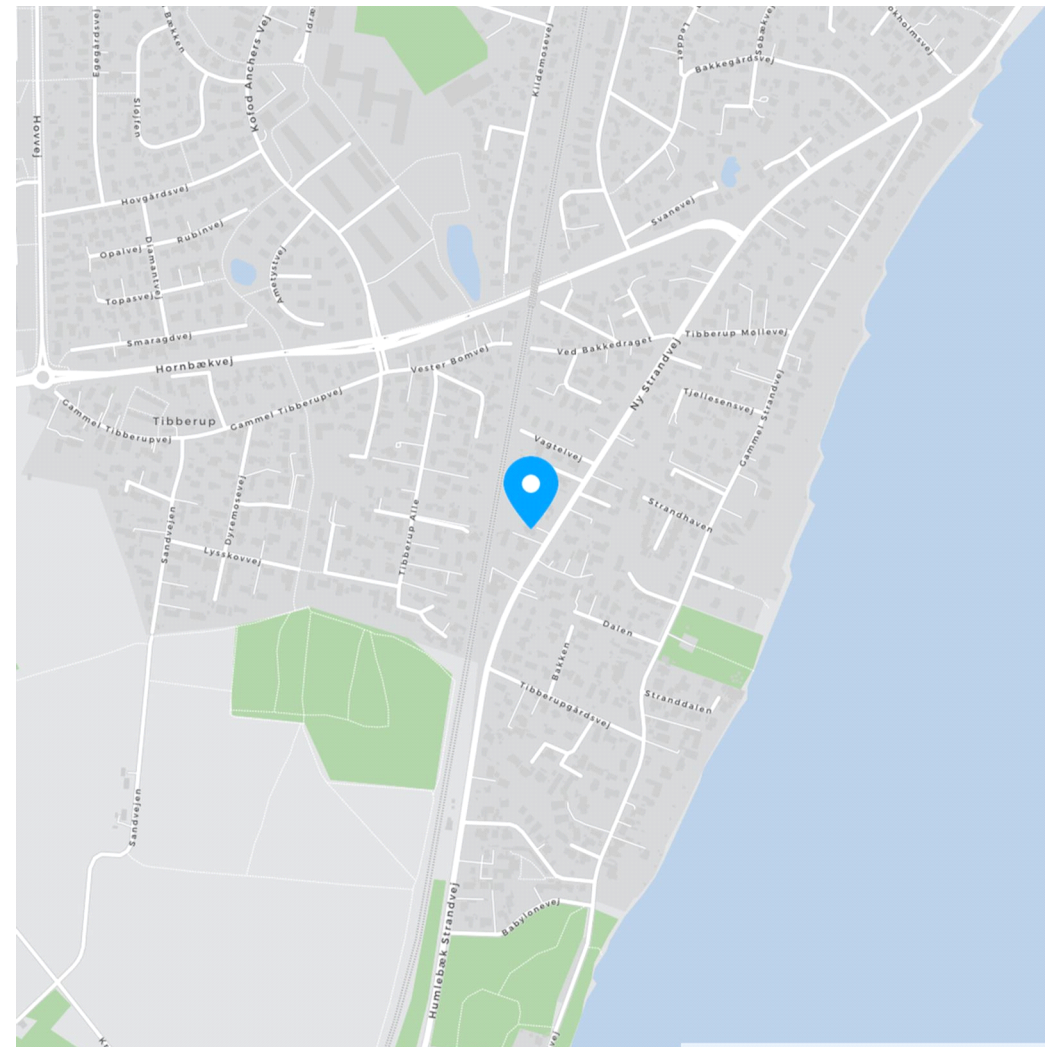


Set fra haven

Adresse: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025



Adresse: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	1 cl Tibberup By, Egebæksvang
BFE-nr.:	2342879
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1962/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.102.000 kr.
Grundværdi:	3.291.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.281.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.632.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.104 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m ²
Indbygget udestue:	32 m ²
Carport:	31 m ²
Udhus:	6 m ²
Udhus:	14 m ²

* 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. 16.11.1904 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 07.11.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 05.07.1939 Dok om byggelinier mv, Vedr 9AG
Nr. 4 lyst d. 14.10.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Nr. 5 lyst d. 16.11.1953 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 6 lyst d. 28.08.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade - Siemens (ca. fra 2000), indbygningsovn - Bosch & Siemens (ca. fra 2000), opvaskemaskine - Zanussi (ca. fra 2015), køle-/fryseskab - AEG (2022), emhætte - Trepol (2000), vaskemaskine - Whirlpool (2025), tørretumbler - Whirlpool (2021). Den venstre ovn (Siemens) varmer ikke helt godt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025

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.: 11.398 Forbrug: 8.635,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C.

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.

Badelaug

Det kan oplyses, at der forefindes et badelaug i området, hvor der ikke er obligatorisk medlemspligt. Der er derfor i nærværende handel ikke indhentet eller bliver indhentet besvarelse fra badelaugene. Medlemskontingent er ikke medtaget under ejerudgifter. Oplysninger om foreningen kan ses på hjemmesiden www.badelaug.mono.net

Adresse: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.736	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	25.012	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	7.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning	kr.	690	I alt	kr.	5.753.981
Rottebekæmpelse	kr.	132	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		54.624			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.163 md./ 361.960 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.400 md./ 292.800 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: 06.10.2025
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: Ny Strandvej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374459
Ejerudgift/md.: kr. 4.552

Dato: 09.10.2025

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
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	3.171.850	3.171.850	3.189.153	DKK	2,3	177.019	27,50	2,93			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