



**REAL**

## Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>230</b>
Kontant	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>7.028</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.138</b>
Byggeår/ombygget	<b>1983/2006</b>	Energimærke	

Sagsnr. **374513**

**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: Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374513  
Ejerudgift/md.: kr. 7.028

Dato: 05.05.2026



### **Espergærde - Rummelig villa tæt på Øresund, med mange muligheder**

Stor, nyere villa i Espergærde, med mange kvadratmeter, beliggende tæt på "skolestranden", Øresund, Gammel Strandvejskvarteret og Espergærde Havn. Ligeledes tæt til Espergærde Skolen og daginstitutioner. Huset har spændende arkitektur, med et indgangsparti og mellemgang, med store ovenlysvinduespartier og fordeling til ejendommens mange rum og afdelinger.

Huset kan rumme den store familie, i flere generationer og samtidig med plads til liberalt erhverv, træningsrum, værksted - kun fantasien sætter grænserne. Boligarealet er på 230 kvm og dertil skal ligges 90 kvm brugbar kælder og 45 kvm indbygget garage.

Indeholder: Indgang til den store brede mellemgang, med ovenlys og fordeling til ejendommens mange afdelinger og rum. Indgang til stort køkken/alrum, ligeledes med ovenlys og udgang til terrasseområdet. Her er sat en væg op, som kan tages ned igen, så der er kommet en afdeling med to værelser en-suite med ovenlys. På den anden side af gangen stort badeværelse med ovenlys. Der ud over stor indbygget garage på 45 kvm og stort disponibelt rum.

Underetagen er indrettet med 4 brugbare depotrum i forskellige størrelser. To store værelser med hvert deres badeværelse, det ene pt. indrettet til yoga og træningsrum. Endvidere stort vaskerum.

Grunden er en stor hjørnegrund på 1.138 kvm med mange træer og buske. Foran ejendommen er der et hyggeligt gårdhavemiljø, med flere terrasser, sol- og lækroge.

### 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.

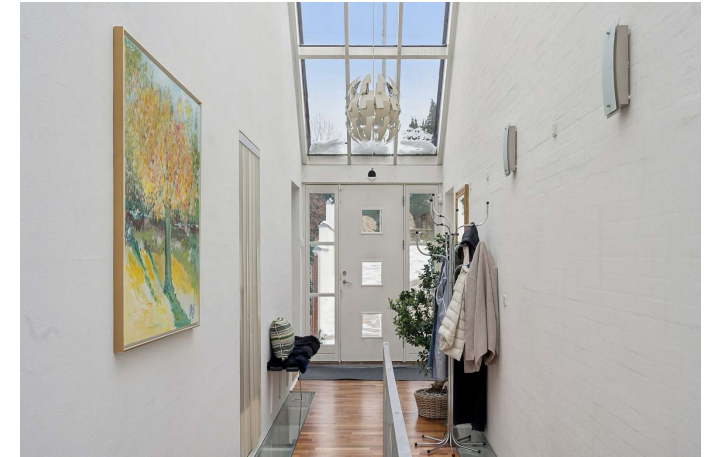
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

Adresse: Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374513  
Ejerudgift/md.: kr. 7.028

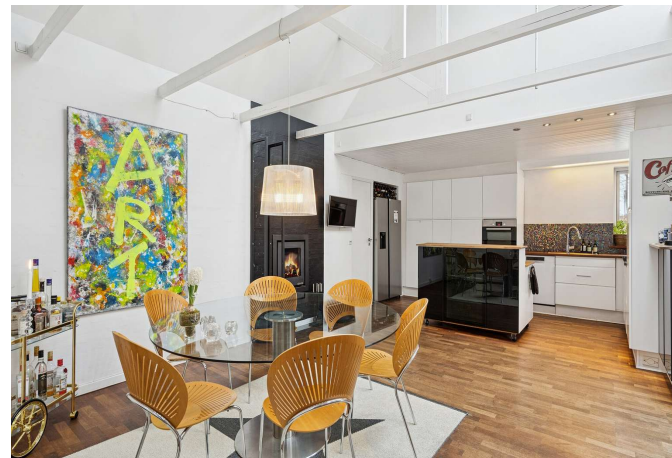
Dato: 05.05.2026



Hall



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374513  
Ejerudgift/md.: kr. 7.028

Dato: 05.05.2026



Badeværelse



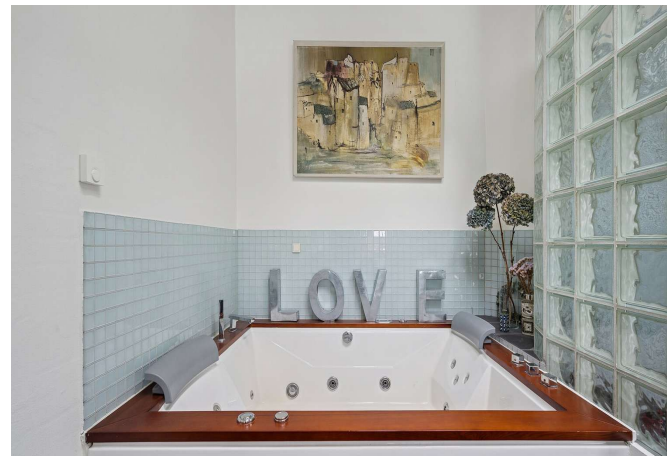
Værelse



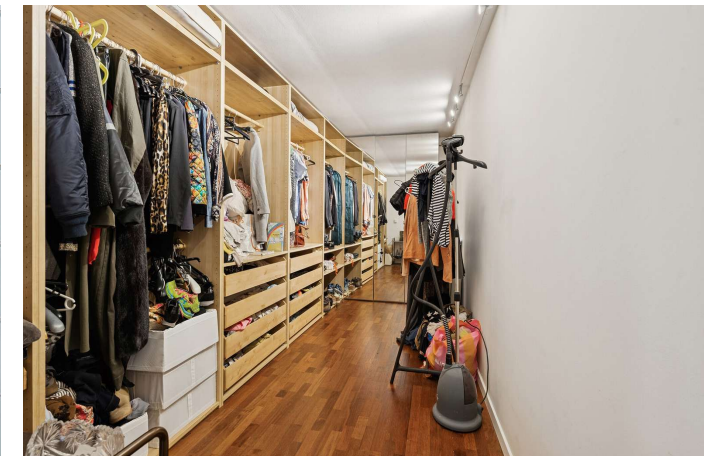
Badeværelse



Stue



Badeværelse



Indendørs

Adresse: Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 7.995.000

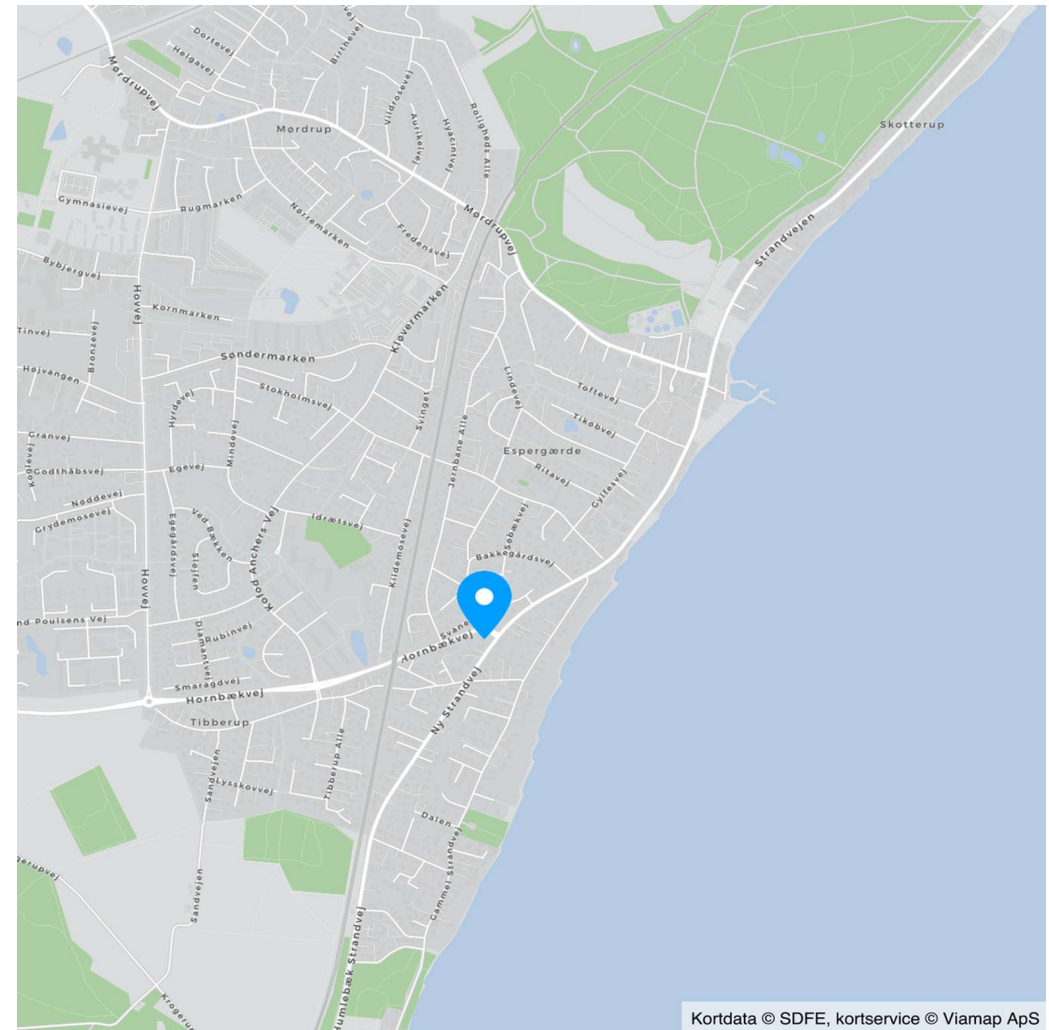
Sagsnr.: 374513  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.028

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374513  
Ejerudgift/md.: kr. 7.028

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 10y Tibberup By, Egebæksvang  
BFE-nr.: 2343143  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1983/2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 10.127.000  
Grundværdi: 3.984.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.101.600  
Grundlag for grundskyld: 3.187.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.138 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 230 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 189 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 45 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. : 05.05.2026 -

**Planer**

Link til kommuneplan Helsingør Kommune.pdf

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab - Samsung, emhætte - Rohs, ovn - Bosch, kogeplade - Bosch, opvaskemaskine - Bauknecht, tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374513  
Ejerudgift/md.: kr. 7.028

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.703                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årsudgift til varme i denne salgssopstilling er beregnet ud fra gældende tariffer og priser januar 2025, på baggrund af sælgers m<sup>3</sup> forbrug i 2025.

Jf. energimærket er årsudgiften beregnet til kr. 31.600.

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 energimærkningerne.

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 salgssopstillingens 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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke

Adresse: Ny Strandvej 18, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374513  
Ejerudgift/md.: kr. 7.028

Dato: 05.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	41.318	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	30.278	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	4.721	I alt	kr.	8.044.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	148	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning 2026	kr.	862			
Husforsikring	kr.	7.008			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	84.336			

**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/nettoyldelse 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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.798 md. / 525.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.084 md. / 421.012 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 18, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374513  
Ejerudgift/md.: kr. 7.028

Dato: 05.05.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 3.840.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### Spildevandsplan

Iht. spildevandsplanen kan der evt. blive stillet krav om forbedret rensning af spildevandet. Nogle ejendomme kan blive pålagt at ændre afløbssystemet på egen grund. Såfremt der efter købsaftalens indgåelse stilles krav fra Kommunen, er dette sælger uvedkommende.

#### **AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)**

Afvigelserne er den bygningsagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Carport: 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.

Udhus: 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.

Overdækning over udhus: 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.

Udhus under overdækning: 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.

Overdækning bagerst i have: 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.

Overdækning: 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.

# 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)