



REAL

Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	7.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.903	Grund m ²	1.476
Byggeår/ombygget	1947/2024	Energimærke	A2010

Sagsnr. **226V179**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026



Inde og ude i perfekt harmoni - Klassisk villa med moderne komfort og en skøn have

Området:

Med adresse på Ny Strandvej 24 i Espergærde får du en skøn beliggenhed i et attraktivt område af Nordsjælland, hvor nærheden til Øresund sætter scenen for et liv med vandet som en naturlig del af hverdagen.

Blot ca. 300 meter fra ejendommen finder du en skøn badestrand, der indbyder til alt fra solrige sommerdage med en forfriskende dukkert til friske vinterbade, når årstiden kalder på kolde gys og ny energi. Her er der rig mulighed for at nyde kystens skiftende stemninger året rundt – hvad enten det er en morgendukkert, en afslappende gåtur langs vandet eller blot et øjeblik med udsigt til Øresund.

Velkommen til en flot, klassisk villa, hvor tidløs charme møder moderne indretning, og hvor flere solrige terrasser og en imponerende have danner rammen om et helt særligt hjem. Haven skal opleves ved selvsyn – her går bolig og udeliv op i en højere enhed.

I stueetagen bydes I velkommen af et stort bryggers med masser af skabsplads, et rummeligt depotrum, et stilrent badeværelse og tre gode værelser, som alle har direkte udgang til den charmerende have. En etage, der giver masser af muligheder for både familieliv, gæster og hjemmearbejde.

På førstesalen åbner boligen sig med en rummelig stue i forlængelse af det skønneste køkken-alrum – husets naturlige samlingspunkt. Her indbyder de lyse og indbydende omgivelser til hyggelige hverdage og festlige sammenkomster med familie og venner. Det skønne lysindfald og udgangen til terrasser på begge sider af huset skaber en fantastisk forbindelse mellem inde- og udeliv. De brede plankegulve og brændeovnen tilfører varme, hygge og masser af charme.

Etagen rummer desuden endnu et værelse og et badeværelse, der stilistisk matcher badeværelset i stueetagen og fuldender boligens ænnemtænkte

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: Lars Ringsted

Adresse: Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026



Adresse: Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026



Adresse: Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

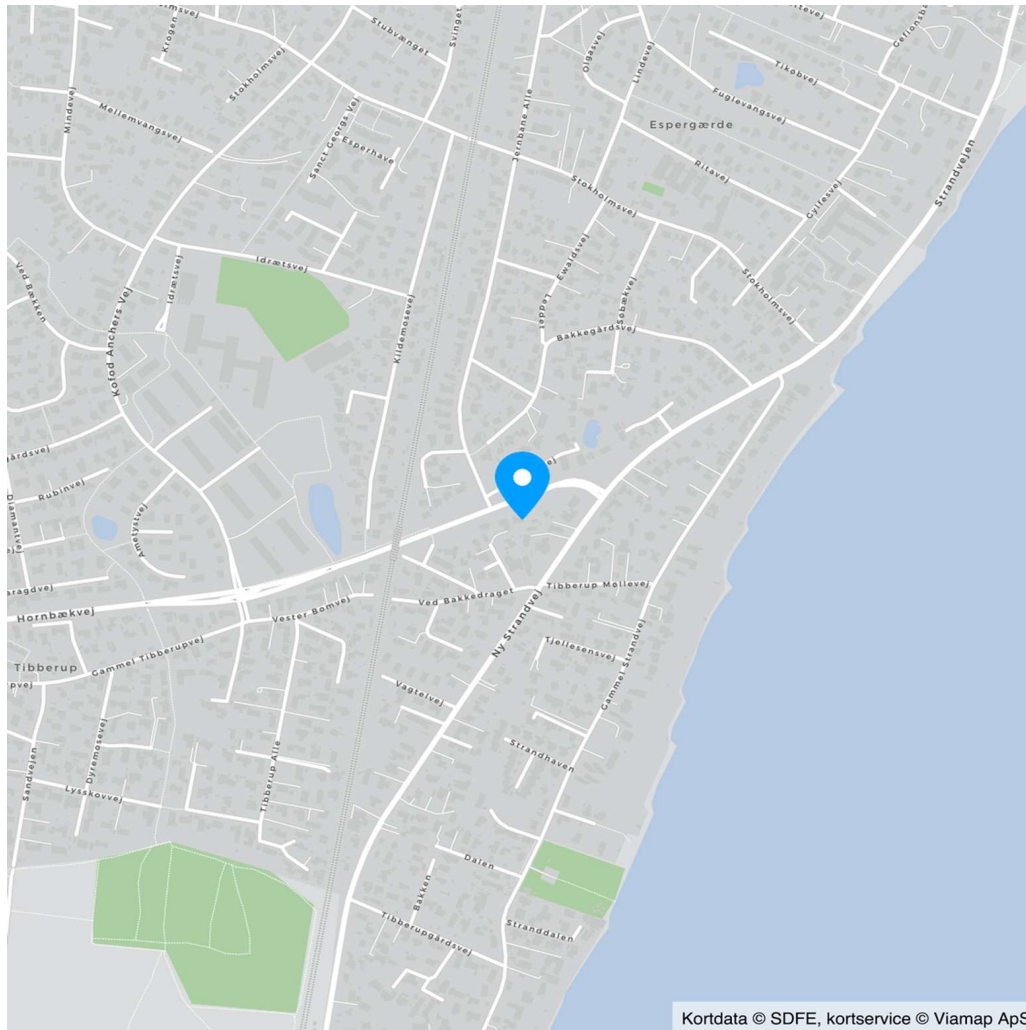
Dato: 15.10.2026



Adresse: Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026





Adresse: Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 10ø Tibberup By, Egebæksvang
BFE-nr.: 2343146
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1947/2024

Arealer**

Grundareal: 1.476 m²
- heraf vej 170 m²
Boligareal i alt: 191 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 92 m²
Carport: 59 m²
Udhus: 34 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.610.000
Grundværdi: 4.135.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.488.000
Grundlag for grundskyld: 3.308.000

** 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: 22.11.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 05.07.1939 - Dok om byggelinier mv, Vedr 9AG
- Nr. 3: 04.02.1947 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, forbud mod servicestation mv
- Nr. 4: 12.12.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommune- & Spidevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2019
Plan - Gl. Brovej
Plan - Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Plan - Planstrategi og Agenda 21
Plan - Planstrategi 2030
Kloakopland - E 10
Kloakopland - E 4

Tilbehør:

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

Komfur_ SMEG - Emhætte SMEG - Køleskab Samsung - Opvaskemaske, vaskemaskine og tørretumbler fra AKSO
VØlund jf sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger medtager personlige effekter og nips samt inventar jf. inventarliste. /// idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa 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.

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.

Medfølger ikke i handlen

2 Grønne Skomagerlamper jf. sælgers oplysningsskema

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatabaser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Ny Strandvej 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsbidrag 2026
Renovation 2026

kr. 22.889
kr. 31.426
kr. 10.985
kr. 1.659
kr. 3.877

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 7.295.000
kr. 45.650
kr. 12.266
kr. 7.352.916

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 70.836

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.736 md. / 512.838 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.633 md. / 403.602 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 24, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 226V179
Ejerudgift/md.: kr. 5.903

Dato: 15.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.608.000
Nr. 6: hovedstol kr. 620.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: 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