



**REAL**

## Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>131</b>
Kontantpris	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>8.983</b>		
Byggeår	<b>1920</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **374426**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026



### Beskrivelse:

Herskabelig 5 værelses lejl. i smuk ejendom med udsigt over Espergærde Havn & Øresund.

I hjertet af Espergærde Havn ligger denne unikke og lyse lejlighed i klassisk ejendom fra 1920, med en skøn møblerbar solrig terrasse, hvorfra du kan glædes over synet af Øresund og det livlige havne- og strandmiljø.

Lejligheden fremtræder præsenteret med et gennemgående herskabeligt præg med mange høje vinduer, stuklofter og fyldningsdøre.

Allerede når du træder ind fra Strandvejen i den indbydende opgang fra hoveddøren med dørtelefon, føler du dig velkommen.

Lejligheden har et BBR areal på 131 kvm. og er indrettet som følger:

Entre og bred fordelingsgang med gæstetoilet, stort soveværelse med gulv til loft skabsvæg, stort nyere køkken med udsigt over Øresund, 3 stuer en-suite med brændeovn, hvoraf den ene har udgang til terrassen, 1 kontor/værelse samt stilfuldt stort brusebadeværelse.

Lejlighedens vinduer vender mod hele tre verdenshjørner. Her kan du glædes over lyset fra solopgang til solnedgang.

Der er fælles vaskeri fordelt imellem 4 lejligheder, fælles brostensbelagt gårdhave og 2 egne opbevaringsrum. Der er eventuelt mulighed for leje af P-plads. Der er indlagt fibernet i lejligheden. Ejendommen har nymalede pudsede facader, rødt tegltag og palævinduer og fremtræder præsenteret.

### 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: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026



Adresse: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026





Adresse: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



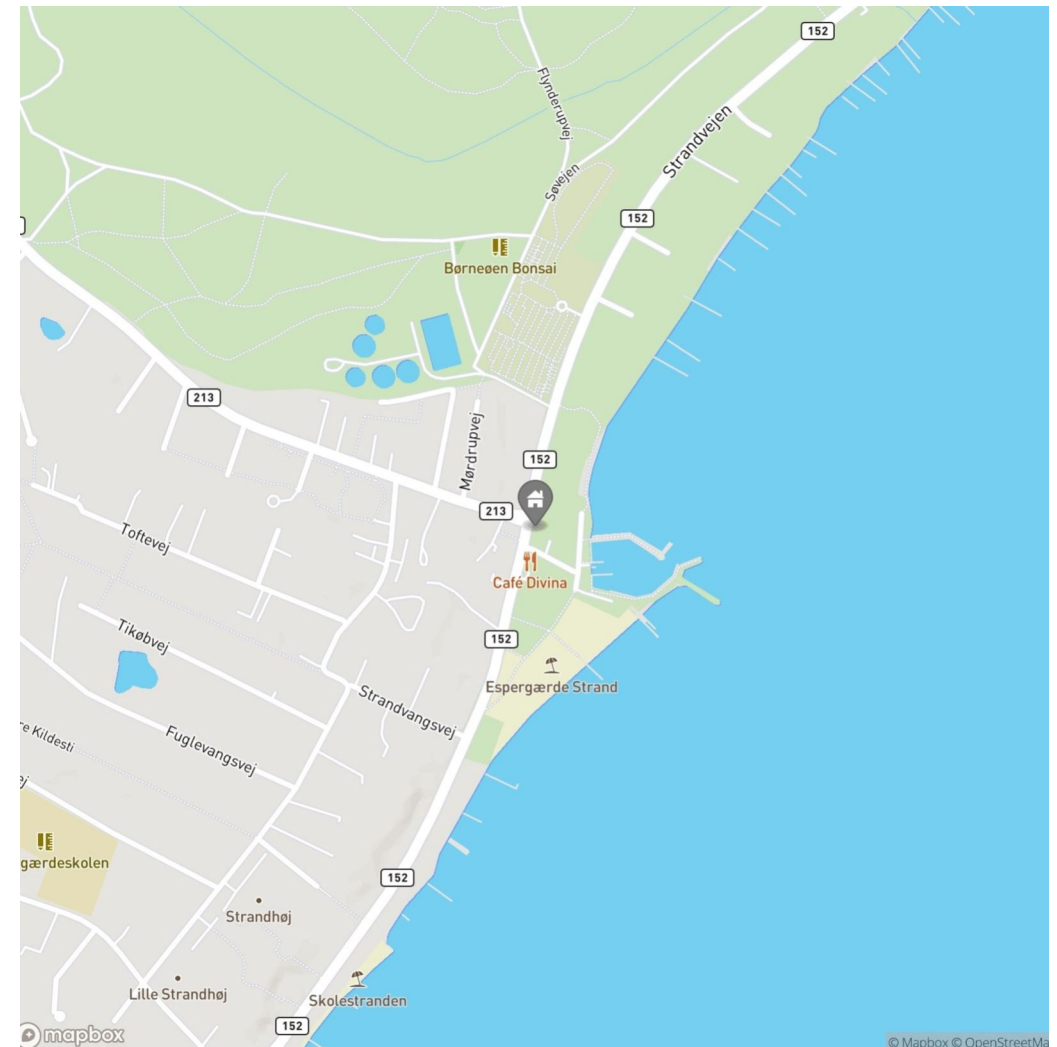
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	16 q Espergærde By, Egebæksvang
BFE-nr.:	242298
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1920

#### Arealer\*

Tinglyst areal i alt:	119 m <sup>2</sup>
- heraf boligareal:	131 m <sup>2</sup>
- heraf areal til altan:	12 m <sup>2</sup>
- heraf areal til andet:	-24 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	131 m <sup>2</sup>
Evt. øvrige arealer:	

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

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.508.000 kr.
Grundværdi:	3.679.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.406.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.943.200 kr.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019  
 Lokalplan 3.55 lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen

Nr. 1 lyst d. 24.07.1912 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Nr. 2 lyst d. 24.09.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 Nr. 3 lyst d. 01.09.1975 Dok om byggelinier mv  
 Nr. 4 lyst d. 07.05.1980 Vedtægter for ejerforening

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Induktionskogeplade - SMEG (den store kogeplade virker ikke og kan ikke repareres), ovn - Siemens, emhætte, køle-/fryseseab - Siemens, opvaskemaskine - Siemens.  
 Endvidere er der netop lagt fibernet ind.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand 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 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 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.

**Øvrige udgifter:** 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 hverken af salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Bevaringsværdi 3:** Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

**Fællesudgifter 2026:** Alle interesserede kunder gøres opmærksom på, at fællesudgifter er budgetteret til at stige i 2026. Budget for 2026 udleveres af ejendomsmægler ved henvendelse og er vedlagt handlens dokumenter.

**Vedtægter:** Alle interesserede kunder gøres særligt opmærksom på, at de tinglyste vedtægter ikke er gældende. Gældende vedtægter kan rekvireres via ejendomsmæglerne, tillige med øvrige dokumenter vedr. ejerforeningen og lejligheden.

**Husdyr:** Tilladelse til at holde husdyr skal indhentes af bestyrelsen før anskaffelsen.  
**Leje af parkeringsplads:** Nuværende ejer lejer p.t. en aflåst p-plads, som evt. kan overtages af ny ejer.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 1.4.2024-31.3.2025  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der henvises til side 5

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	22.473	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	27.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Ejerforening	kr.	56.532	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
Røttelempelsesgebyr 2026	kr.	116	I alt	kr.	8.051.100
Skorstensfejergebyr 2026	kr.	719			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

107.799

**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/nettoydelser 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 42.818 md./ 513.815 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.644 md./ 415.728 år v/25,40%  
 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: 02.02.2026  
 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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Strandvejen 157B, 1. th., 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 374426  
Ejerudgift/md.: kr. 8.983

Dato: 02.02.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

Ingen i følger vedlagte besvaret ejerlejlighedsskema

#### 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
Ingen													

#### Grundejerforening el.lign.: Nej

#### Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 17/100  
Adm. fordelingstal: 17/100  
Sikkerhed til e/f: 34.000 kr.  
I form af: Ejerpantebrev  
Forhøjelse af sikkerhed: 17.000 kr.  
I form af: Ejerpantebrev

#### Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til 2 vaskemaskiner og 2 tørretumbler på loftet tilhørende ejerforeningen, 1 cykelskur og 1 opbevaringsrum i gård, værksted

#### Forbrugsafhængige udgifter

Alle interesserede kunder gøres særligt opmærksom på, at udgift til el, vand og varme ikke er en del af ejerudgifterne og brutto/netto beregningerne. I 2025 budgetteres spildevand, forbrug, og aflæsning via ejerforeningen, som følger:

- \* Spildevand kr. 14.000
- \* Vandafgift kr. 10.400
- \* Brunata afl. kr. 4.000
- \* Budget ialt kr. 28.400

Efter fordelingstal 17/100 til denne lejlighed kr. 4.760, som er fratrukket i fællesudgifterne i nærværende salgsoptilling. Herefter reguleres beløbet efter faktisk forbrug i maj året efter. Der henvises til budget. Fra 2026 afregnes direkte af ejere. Se budget.  
El-forbrug betales direkte til leverandøren, fra egen el-måler. Sælgers forbrug til el er i alt kr. 20.758 p.a., heraf anslås kr. 14.000 at udgøre el til varme.

#### Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering kan således ikke forventes fuldt ud, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

# 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)