



REAL

Sandvejen 11, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	7.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.091	Grund m2	703
Byggeår/ombygget	1976/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **374481**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

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

Salgsopstilling

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: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Spændende villa, med vellykket arkitekttegnet tilbygning, beliggende på en af Espergærdes bedste adresser. Sandvejen er kendt for fred og ro og direkte adgang til Krogerups Marker, via lukket vej med cykelbom til grusvejen, der forbinder Espergærde, med Humlebæk "over land". Her kan du lufte hunden, løbeskoene, cyklen eller familien, lige uden for døren. Området er desuden kendt som meget børnevenligt, med integreret stisystem for gående og cykelister, som fører sikkert til legekammerater, sport og skole.

Ejendommen er oprindelig opført i 1976 og senere hen om- og tilbygget med en vellykket bygning, som åbner stuetagen helt op og giver masser af lys og luft. Huset er tilbagetrukket på grunden og med terrasser hele vejen rundt, så der er mange sol- og lækroge omkring ejendommen, hvor man kan følge solens gang.

Ialt 182 kvm boligareal er indrettet som følger: Stor forstue med ovenlysvindue og garderobeplads. Herfra adgang til husets toilet og badeværelse. Mellemgang med trappe til 1. sal og udgang til praktisk bryggers, som ligeledes har udvendig indgang. Endvidere indgang til stort soveværelse med walk-in-closet. Træder man til venstre fra forstuen, kommer man direkte ind i et stort, lyst køkken/alrum med flere udgange til terrassen mod syd og vest. Skråt forskudt er der en hyggelig pejsestue, ligeledes med udgang til terrasseområdet. På 1. sal er der repos og to store børneværelser med skråvinduer og franske altaner.

Dette er ejendommen for den aktive familie - både børn og voksne, som elsker naturen, gåture og friluftsliv. Der ud over er der nem transport til København, Hillerød og Helsingør, med kystbanen eller via Helsingør Motorvejen.

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: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025





Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
 Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

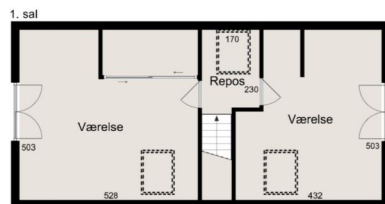
Vejledende tegning uden ansvar



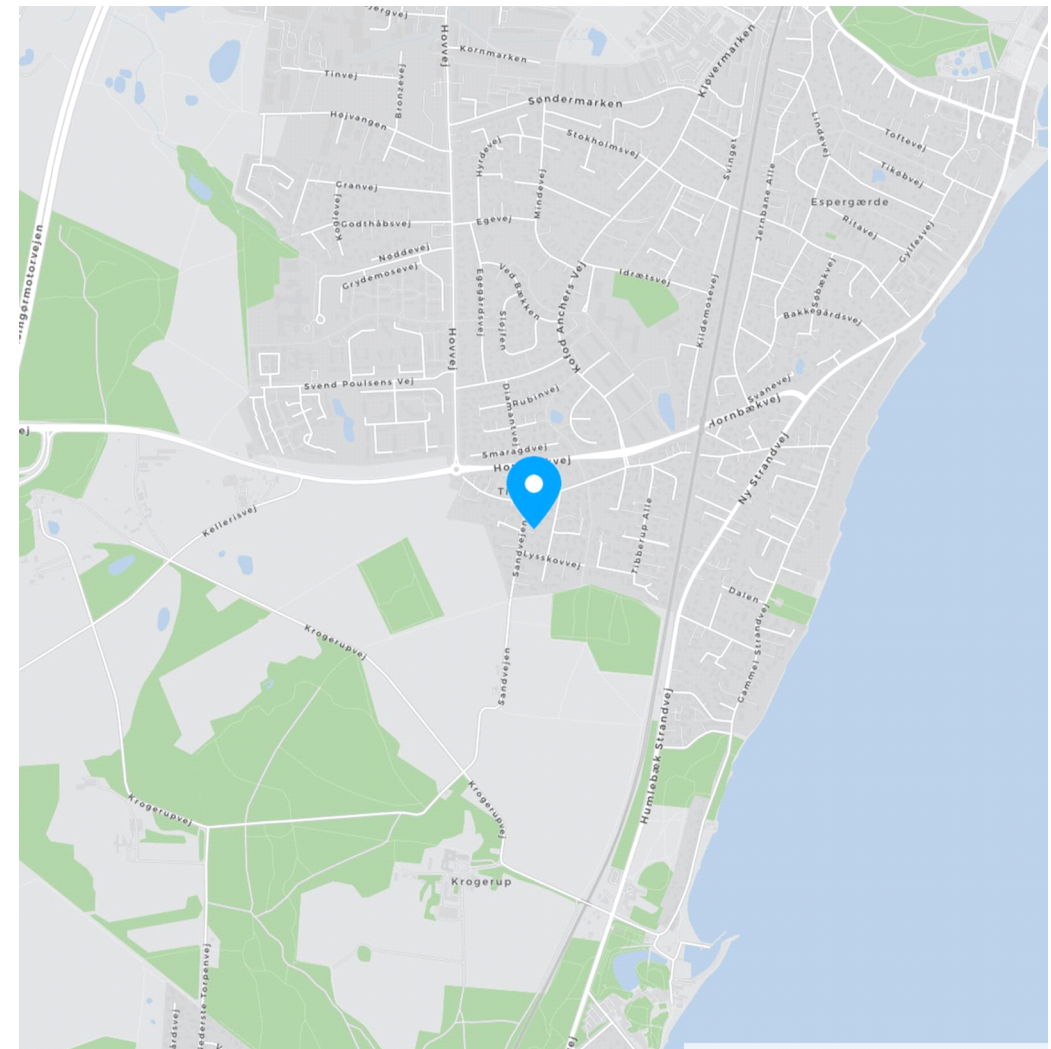
Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
 Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 1 fn Tibberup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2358086
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1976/2009

Arealer*

Grundareal: 703 m²
Boligareal i alt: 182 m²
- heraf udnyttet tagetage: 53 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²

* 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. 07.11.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.129.000 kr.
Grundværdi: 3.598.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.103.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.878.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade - Siemens (2009), indbygningsovn - Siemens (2009), opvaskemaskine - Electrolux (2023), køleskab - Siemens (2021), skabsfryser - Siemens (2019), emhætte - Witt (2009), vaskemaskine - Samsung (2024), tørretumbler - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025

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:

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.

Olietank allerede sløffet

Alle interesserede købere gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Der foreligger skriftlig dokumentation fra 1995 på, at VVS Hans Jakobsen i 1991 har bundsuget olietanken og afproppet påfyldningsrør. Bilaget fremgår af ejendommens filarkiv.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede købere 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. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, så køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 energimærkningen.

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 risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.926	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.395.000
Grundskyld	kr.	27.345	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.476
Husforsikring	kr.	7.269	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	135	I alt	kr.	7.466.226
Skorstensfejning 2025	kr.	690			
Ejerudgift i alt 1 år		61.086			

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.

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.957 md./ 467.480 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.543 md./ 378.520 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: 06.12.2025

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: Sandvejen 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 374481
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 06.12.2025

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 ifølge 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/4% Obligationslån	Obligationslån	3.015.077	3.015.077	3.045.226	DKK	4	205.232	24,50	4,27			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