

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: Tibberup Møllevej 16, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.775.000

Sagsnr.: 05-X0003036
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 12.6.2025



Beskrivelse:

Flot villa med ideel planløsning og kig til havet!

Nær strand, skov og bymidte i Espergærde ligger denne indbydende ejendom. Der er tale om en velholdt og veldisponeret villa fra 1977, som rummer særskilte værelsesafdelinger og store, lyse opholdsrum. I alt er der fire værelser og to badeværelser samt et køkken-alrum, en dagligstue og et bryggers. Haven er ligeledes skøn og ugeneret. Frem for alt ligger huset højt og drager fordel af skønne udsigter over området med kig til både Tibberup Mølle og Øresund.

Køkken-alrummet udgør boligens primære opholdsrum, hvor I får masser af plads til samvær på tværs af madlavning og andre aktiviteter. Selve køkkenet er et funktionelt og tidssvarende eksemplar i pæn stand. Ovenpå kan I indrette en hyggelig dagligstue, hvor der er dobbeltdøre til en sydvendt altan. Med værelser og badeværelser på begge etager får I mange indretningsmuligheder. Især børnefamilien vil sætte pris på opdelingen, hvad enten man har små eller store børn. Soveværelset med eget badeværelse på førstesalen er oplagt til det voksne par.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Her kan I færdes ugeneret bag høje træer og andet opvokset beplantning, og samtidig kan I se toppen af Tibberup Mølle tårne op i landskabet. Der er også flere solrige og skyggefulde udemiljøer at vælge imellem.

Kombinationen af vandet, havnemiljøet, skoven og byen gør beliggenheden i Espergærde til noget helt særligt. Der er godt en kilometer til Espergærde Strand og Havn, hvor I også finder spisesteder og forretninger, og tilsvarende kort afstand får I til Espergærdeskolen. Ligeledes får de mindste børn pasning nær hjemmet, og sågar butikslivet i Espergærde Centret og Espergærde Station når I til fods.

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: Rasmus Burg

Adresse: Tibberup Møllevej 16, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.775.000

Sagsnr.: 05-X0003036
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 12.6.2025



Adresse: Tibberup Møllevvej 16, 3060 Espegærde
Kontantpris: kr. 5.775.000

Sagsnr.: 05-X0003036
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

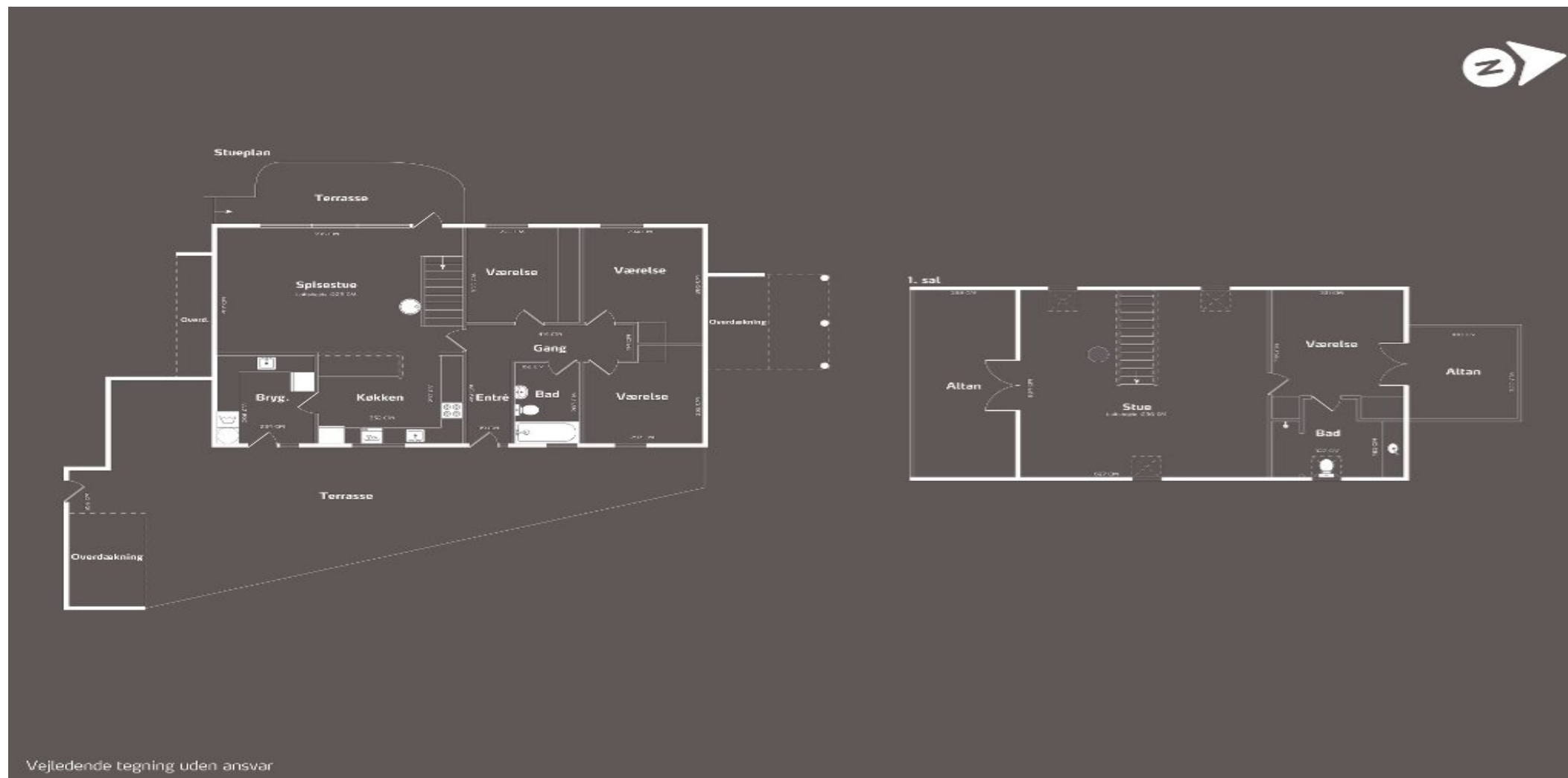
Dato: 12.6.2025



Adresse: Tibberup Møllevej 16, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.775.000

Sagsnr.: 05-X0003036
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 12.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tibberup Møllevvej 16, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.775.000

Sagsnr.: 05-X0003036
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 12.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 10az Tibberup By, Egebæksvang
BFE-nr.: 2343170
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1977

Arealer*

Grundareal udgør:	714 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	98 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	63 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Carport	23 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.583.000,00
Grundværdi: 3.372.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.666.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.697.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Bosch
type: Emhætte mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Blomberg
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Skabsfryser mærke: Matsui

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.7.1939 Dok om byggelinier mv, Vedr 9AG
25.6.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Landsiden af Gl. Strandvej
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tibberup Møllevvej 16, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 5.775.000

 Sagsnr.: 05-X0003036
 Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 12.6.2025

Forsikringsforhold:

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

 Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

 insekt: ☒ Ja ☐ Nej

 rørskaade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.100,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Heraf er kr. 900 brugt på elvarme.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret.

Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 (det er den) skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Tibberup Møllevvej 16, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.775.000

Sagsnr.: 05-X0003036
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 12.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 8.191,00	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning	kr. 689,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 18.698,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 25.627,20	I alt
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 116,06	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.043,08	pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.570 md./ 378.837 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.321 md./ 303.853 år v/ 26,15 %
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: 12.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Tibberup Møllevvej 16, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.775.000

Sagsnr.: 05-X0003036
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 12.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,05			0				