

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: Tibberup Møllevvej 6, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 05-X0003032
Ejerudgift/md.: kr. 5.827

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Udsigtvilla i skønne Espergærde!

Med en fremragende udsigt over skov, hav og hustage i Espergærde ligger denne indbydende villa, som dernæst drager fordel af en attraktiv beliggenhed tæt på vandet og Tibberup Mølle. Villaen fra 1945 er i flot stand og består af 219 brugbare etagemeter, som er fordelt på to etager. I forlængelse af begge etager er der store, solrige udsigtsterrasser, hvor I kan færdes ugeneret. Der medfølger desuden et godt anneks, som bidrager til mængden af udfoldelsesmuligheder og er oplagt til eksempelvis udlejning, au pair eller familiens teenager.

Udelivet foregår på terrasserne, som ligger i forskudte plan og er orienteret mod sydvest. Fra begge får man fornøjelsen af den dejlige udsigt over trætoppe og tegltage i nabolaget, og mod syd ses også vingerne på Tibberup Mølle. Et opvokset planteliv bidrager til den stemningsfulde atmosfære omkring terrassemiljøerne, og I får endda en swimmingpool med i købet.

I tråd med terrasserne er boligarealet udført i forskudte plan, således at værelsessektionen er afgrænset fra køkken-alrummet og dagligstuen. Sidstnævnte udgør et stort, lyst opholdsmiljø med plads til samvær på tværs af aktiviteter. Herfra tilgår I den øverste terrasse, og bemærk også det smukke, originale ildsted. Værelsessektionen inkluderer to værelser og et gennemgangsrum, der alle er med franske døre og nyder godt af udsigten, samt et badeværelse med bruseniche. Underetagen ligger i niveau med den nedre terrasse og fungerer som en anvendelig udvidelse af boligen, hvor der er endnu et badeværelse, tre disponible rum og et bryggers.

Kombinationen af udsigten med nærheden til vandet, havnemiljøet, skoven og byens bekvemmeligheder gør beliggenheden til noget helt særligt. I bosætter jer i Espergærdens gamle bydel nær Espergærde Strand og Havn, hvor der er et hyggeligt caféliv, og længere nordpå indbyder skoven Engebækssvang til udflugter året rundt. Derudover vil børnefamilien med garanti sætte pris på at få gåafstand til flere gode skoler, fritidsaktiviteter og pasningstilbud. I når også nemt Espergærde Station og Espergærde Centret.

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.

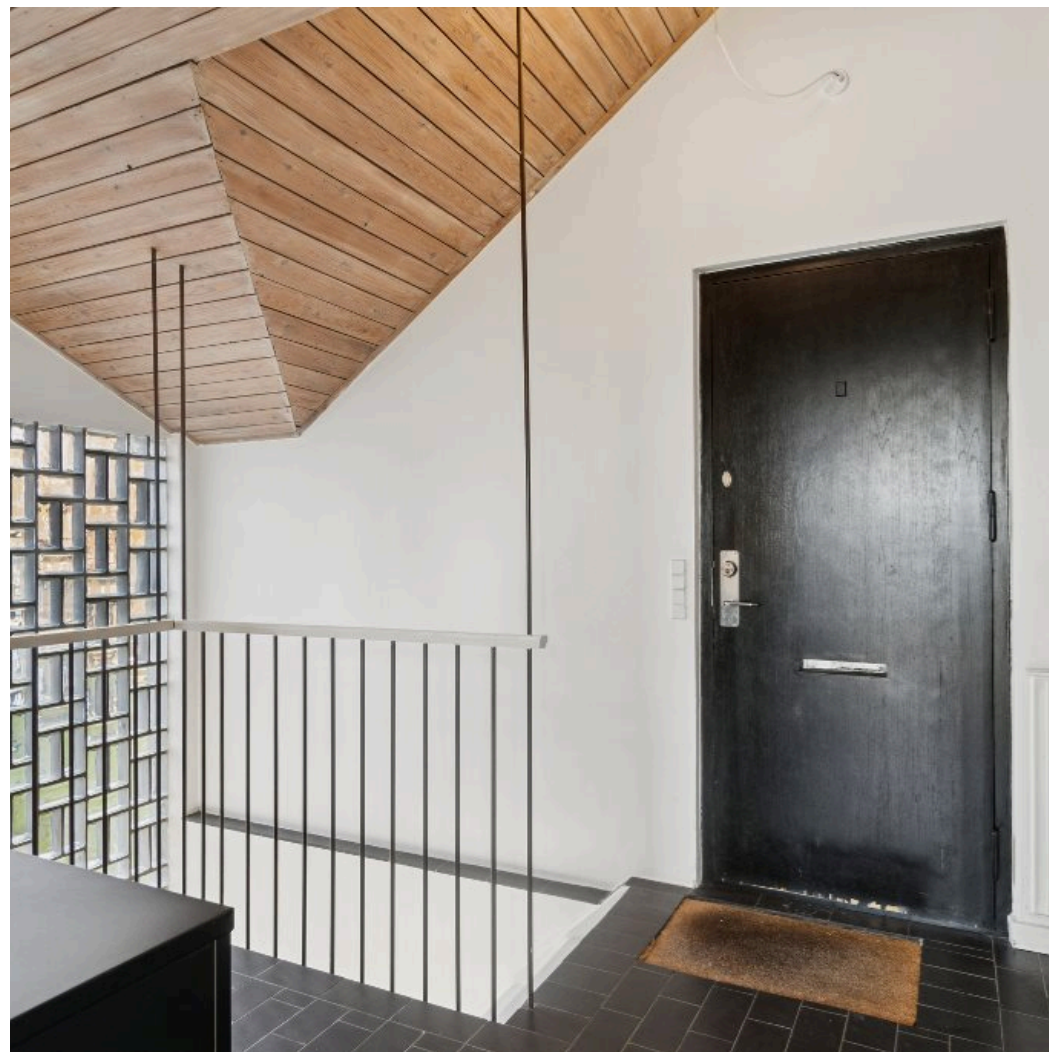
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Burg

Adresse: Tibberup Møllevej 6, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 05-X0003032
Ejerudgift/md.: kr. 5.827

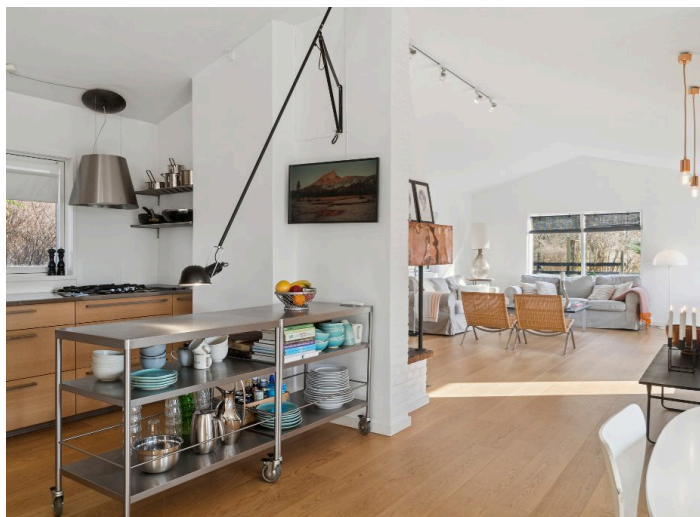
Dato: 23.5.2025



Adresse: Tibberup Møllevvej 6, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 05-X0003032
Ejerudgift/md.: kr. 5.827

Dato: 23.5.2025



Adresse: Tibberup Møllevvej 6, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 05-X0003032
Ejerudgift/md.: kr. 5.827

Dato: 23.5.2025



Adresse: Tibberup Møllevvej 6, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 05-X0003032
Ejerudgift/md.: kr. 5.827

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 9b Tibberup By, Egebæksvang
BFE-nr.: 2343062
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1945 / 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.729.000,00
Grundværdi: 4.615.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.583.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.692.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1338 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	149 m ²
Kælderareal:	70 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Garage	28 m ²
-heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig	22 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.4.1903 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
3.9.1964 Retsanm Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv, forsynings-/
afløbsledninger mv, parkering mv , Prioritet forud for pantegæld

Kommuneplan

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

Lokalplan

Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

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 6, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 7.450.000

 Sagsnr.: 05-X0003032
 Ejerudgift/md.: kr. 5.827

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

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

 Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

 insekt: ☐ Ja ☐ Nej

 rørskaade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: F

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.

Adresse: Tibberup Møllevvej 6, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 05-X0003032
Ejerudgift/md.: kr. 5.827

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring, anslået	kr. 5.000,00	Kontantpris/udbetalingkr. 7.450.000,00
Skorstensfejning, anslået	kr. 600,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslåetkr. 500,00
Ejendomsværdiskat	kr. 23.374,32	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmiekr. 6.000,00
Grundskyld 2025	kr. 35.074,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 46.550,00
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	I altkr. 7.503.050,00
Grundejerforening, anslået	kr. 1.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 150,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 69.918,94	

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 40.975 md./ 491.702 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.840 md./ 394.084 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: 23.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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 6, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 05-X0003032
 Ejerudgift/md.: kr. 5.827

Dato: 23.5.2025

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:

Afventer oplysninger

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	1,83			0				