

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: Markskellet 18, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 05-X0003107
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Populært arkitekttegnet klyngehus i Espergærde

På en god adresse i Espergærde udbydes dette klyngehus på 142 gennemtænkte kvadratmeter. Boligen bejler til familien med sine åbne opholdsrum og fire værelser i adskilte afsnit, mens haven tilgodeser jer med ideelle solforhold og charmerende kroge under åben himmel. Velkommen til Markskellet 18.

Køkkenet og to stuer udgør boligens opholdsrum med masser af gavmild lysindfald. Interiøret fremstår i superflot stand og er holdt i en rolig, nordisk farvepalette. Planløsningen er samtidig velovervejet, og der er således et frit flow mellem det tidløse køkken og de to rummelige stuer.

Boligen breder sig over fire værelser, som fordeler sig med ét i stueplan og de resterende på førstesalen. Endelig er der også to badeværelser, som er med bruseafsnit og har tydelige retroreferencer. De to stuer giver adgang til hver sin terrasse, hvor I vil kunne opsøge solen hele dagen igennem. Udemiljøet fremstår generelt meget charmerende med nydelig beplantning og private vilkår. Et praktisk redskabsrum tilbyder ekstra plads og opmagasinering.

I får hjemme i den del af Espergærde, der går under navnet "Den Hvide By" og som er et fredeligt og lukket kvarter med let adgang til både byliv og smuk natur. 600 meter adskiller jer eksempelvis fra indkøbsmuligheder, daginstitution og idrætsfaciliteter, mens der ikke engang er en kilometer til Tibberupskolen og togstationen. Den smukke vandkant venter under halvanden kilometer fra matriklen.

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: Markskellet 18, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 05-X0003107
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025



Adresse: Markskellet 18, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 05-X0003107
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025



Sagsnr.: 05-X0003107
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025



Adresse: Markskellet 18, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 05-X0003107
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 2ay Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2356041
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1962 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.886.000,00
Grundværdi: 3.692.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.908.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.953.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	493 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
-heraf Udhus	19 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.8.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Retsanm
27.1.1993 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv byrder, hæftelser

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Den hvide by
Kofod Anchers Vej-kvarteret
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

"Den hvide by" ml. Søndermarken og Stokholmsvej

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: Ja

Navn: Søbækgårds Ejerlaug
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Markskellet 18, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 5.345.000

 Sagsnr.: 05-X0003107
 Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

 Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

 insekt: ☐ Ja ☐ Nej

 rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.100,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

El til opvarmning udgør kr. 1.500 af ovennævnte beløb.

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 gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: D

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Markskellet 18, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 05-X0003107
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring, anslået	kr. 5.000,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 19.934,88	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 28.059,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	I alt
Grundejerforening	kr. 4.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 109,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.823,70	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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.334 md./ 352.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.509 md./ 282.103 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: 30.4.2025. 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: Markskellet 18, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 05-X0003107
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 30.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype				DKK	-0,32			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.