



**REAL**

## Sandvejen 11, 3060 Espergærde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>182</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.016</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>703</b>
Byggeår/ombygget	<b>1976/2009</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **374481**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / [www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye](http://www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374481  
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 21.05.2026



### Espergærde - Spændende villa med rolig beliggenhed i Tibberupkvarteret

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 luften 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 tilbage trukket på grunden og med terrasser hele vejen rundt, så der er mange sol- og lækroge omkring ejendommen, hvor man kan følge solens gang.

I alt 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 pejsesstue, 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 Motorvej.

#### 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.

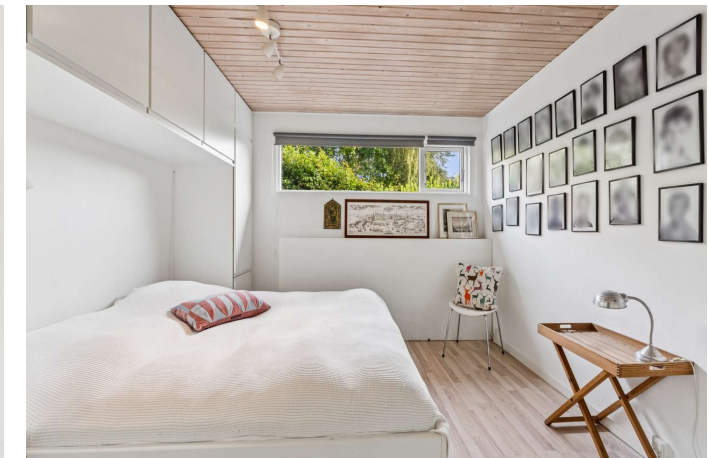
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374481  
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

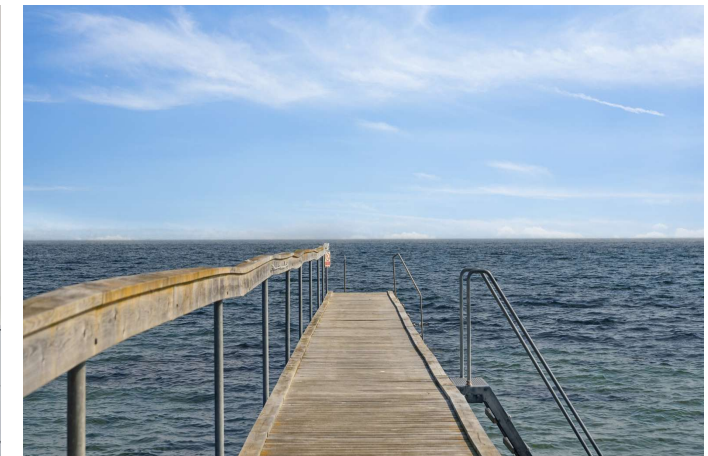
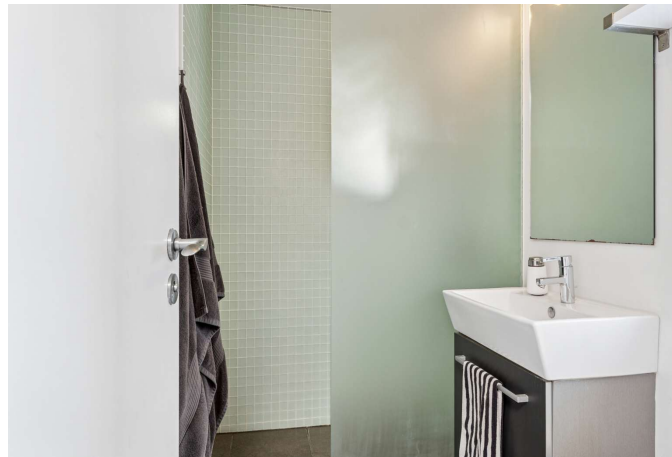
Dato: 21.05.2026



Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374481  
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 21.05.2026





Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374481  
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 1fn Tibberup By, Mørdrup  
BFE-nr.: 2358086  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1976/2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 703 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 182 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 12 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 07.11.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 3.B6 - Gl. Tibberup  
Link til kommuneplan Helsingør Kommune.pdf

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sandvejen 11, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374481  
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Pejseindsats

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult 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. 6.995.000

Sagsnr.: 374481  
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.926
Grundskyld	kr.	27.345
Renovation	kr.	3.822
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	135
Skorstensfejning 2026, anslået	kr.	690
Husforsikring	kr.	7.269
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.187

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
I alt	kr.	7.051.116

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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. 6.995.000

Sagsnr.: 374481  
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 21.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 3.247.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 1.144.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Jordforening

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 forurennet.

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.

Olietank allerede sløjft

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

# 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)