



REAL

Koglevej 20, 3060 Espergærde

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Villa, 1 fam.
5.945.000
5.134
1952/2013

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

165
5
785
C

Sagsnr. **374471**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

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: Koglevej 20, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

1-plans villa beliggende i et af Espergærdes mest eftertragtede, ældre villakvarterer, med blandet bebyggelse, moden beplantning og træer, ingen gennemkørende trafik og stisystem til folkeskole, daginstitutioner, sportsklubber og gymnasium. Her kan du trygt sende børnene i skole, eller ud at lege, eller spille fodbold hjemme i haven, på egen lille fodboldbane.

Grunden ligger i et gammelt skovbryn, som tidligere var skellet til æbleplantage og landzone, men som i dag er midt i Espergærde. Gamle flotte træer og anden ældre beplantning præger fortsat området og giver kvarteret sit modne "grønne" udtryk, når man færdes på villavejene og det integrerede stisystem. Fra ejendommen er der kort afstand til lokalt supermarked. Fra haven er der låge til vejen op til Grydemoseskolen, sportshal og boldbane. Espergærde Centret og Kystbanestation kan nås på 5 minutter og man er på motorvejen inden for kort tid i bil.

Huset ligger for enden af vejen, med indgang til carport med indbygget udhus. Bag carport og i læ af ejendommen, er der et hyggeligt gårdmiljø med flisebelægning og flere sol- og lækroge. Her kan man nyde grundens flotte beplantning og træer i skellet mod syd. I haven mod syd og vest, findes ligeledes en dejlig ugeneret terrasse, have med fodboldmål og petanque bane, samt bredt "grønt" hegn mod naboer og vejen.

Huset er på 165 kvm i et plan og indrettet som følger: Entré med garderobeplads. Bred mellemgang med skabe til afdeling med to store værelser med ovenlysvinduer og badeværelse med brus. Til denne afdeling kan tilføjes et tredje værelse, som pt. har indgang fra køkken/alrum. Indgang til åbent stuemiljø, med loft-til-kip og spændende vinduespartier og placeringer, som giver masser af lys og luft i ejendommen. Køkken er åbent til spiseplads, samt med halvmur til stue med ovenlysvinduer, brændeovn og hyggelig sofabjørne. Fra køkken/alrum er der udgang til stor sydvest vendt terrasse og haven. Afdeling med stort soveværelse med ovenlys, skabsvæg og udgang til stort badeværelse med brus.

Alt, både ude og inde, fremtræder velvedligeholdt og i god stand.

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: Koglevej 20, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025



Alrum



Køkken



Spiseplads



Dagligstue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Koglevej 20, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025



Arbejdsværelse



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse mod syd/vest

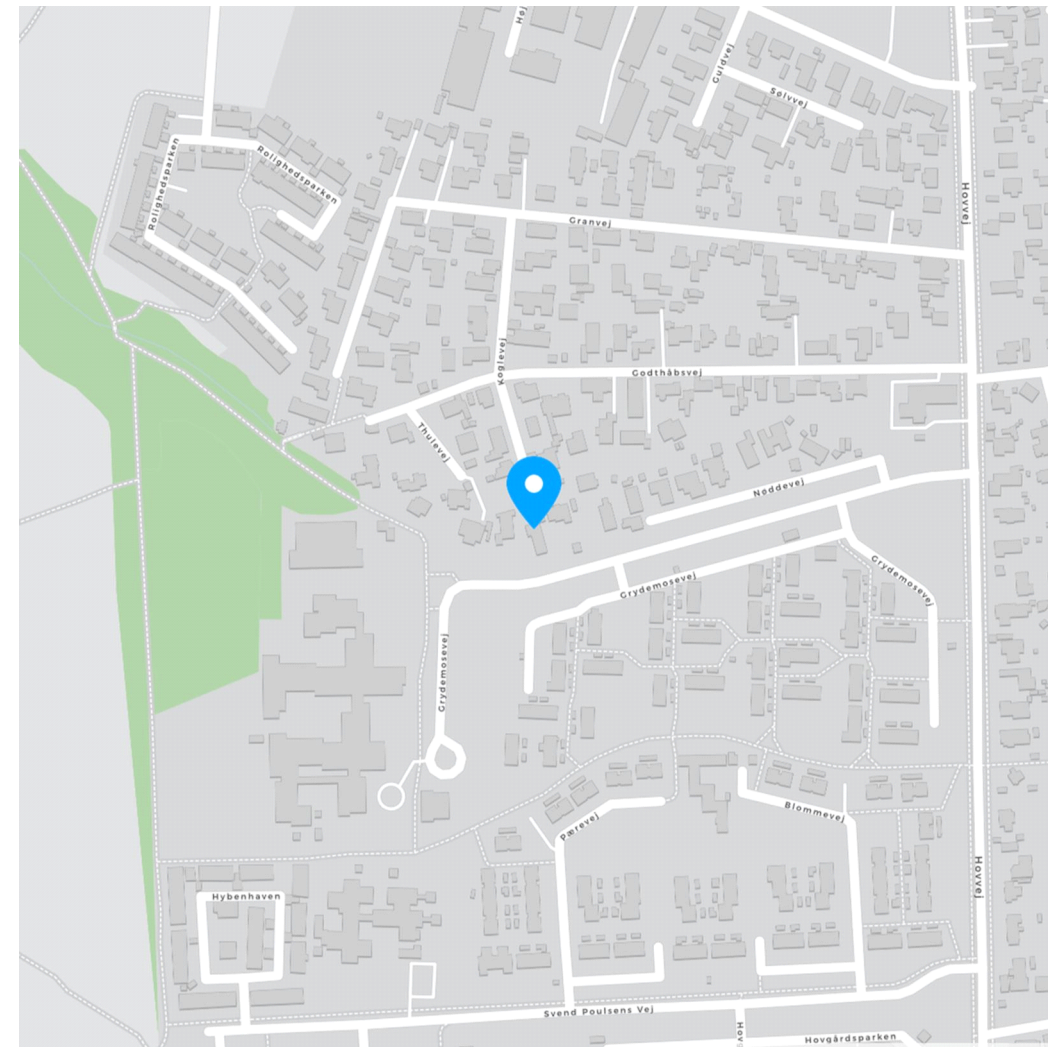


Petanque bane

Adresse: Koglevej 20, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Koglevej 20, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
 Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Helsingør
 Matr.nr.: 6 dl Mørdrup By, Mørdrup
 BFE-nr.: 2356608
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1952/2013

Arealer*

Grundareal: 785 m²
 Boligareal i alt: 165 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 30 m²
 Udhus: 18 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019
 Lokalplan nr. 3.2 "Grydemoseskolen og en del af Grydemosegårds jorder"

Nr. 1 lyst d. 15.07.1921 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser

Nr. 2 lyst d. 30.03.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 5.541.000 kr.
 Grundværdi: 3.531.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.432.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 2.824.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktionskogeplade - Whirlpool (2020), indbygningsovn - AEG (2020), mikrobølgeovn - Life (2015), opvaskemaskine - Siemens (2010), køleskab - Vestfrost (2010), dybfryser - Elvita (2010), emhætte - Neff (2015), vaskemaskine - Siemens (2010), tørretumbler - AEG (2000). Alle hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Koglevej 20, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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 forurennet. 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 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.

Udskiftning af brændeovn

Ejendommens brændeovn er fra før 2003 og skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.025 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 15700

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 rødt hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Koglevej 20, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.607	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.945.000
Grundskyld	kr.	26.836	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	6.084	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.550
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse	kr.	159	I alt	kr.	6.008.008
Skorstensfejning	kr.	1.201	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		61.608			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.482 md./ 377.779 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.467 md./ 305.609 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 3 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: 19.09.2025
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: Koglevej 20, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374471
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 22.09.2025

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 i følge 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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.578.000	1.633.293	1.604.965	DKK	2,58	54.178	24,25	2,96			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