

Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**136**
Kontant	**4.795.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.463**	Grund m^2	**749**
Byggeår/ombygget	**1968/1970**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **374568**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 374568
Ejerudgift/md.: kr. 4.463

Dato: 12.11.2026



Velholdt villa med attraktiv beliggenhed centralt i Espergærde.

Familievilla på 136 m² med overdækket terrasse, den skønneste have og 26 m² garage, samt flere praktiske udhuse og depotrum. Boligen ligger centralt i Espergærde med kort afstand til gode skoler, daginstitutioner, Espergærde Centret, Kystbanestationen og alle hverdagens fornødenheder.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, lyse opholdsrum, hvor dagligstue og spiseafdeling smelter sammen i et åbent og indbydende rum. De store glaspartier lukker masser af dagslys ind og skaber en flot forbindelse til den skønne, velanlagte have med flere solrige terrasseområder, hvor udelivet kan nydes fra morgen til aften. Køkkenet fremstår pænt og med tæt forbindelse til spisepladsen i stuen, hvor der også er brændeovn. I stueplan findes desuden entre/forstue, med trappe til 1. sal, et praktisk bryggers med egen indgang samt gæstetoilet med brus.

På førstesalen er der tre rummelige soveværelser, hvor det ene kan deles op, så der bliver yderligere et værelse. Der er skabe i to af værelserne, samt et pænt brusebadeværelse, der fuldender boligens familievenlige planløsning.

Espergærde er et af Nordsjællands mest attraktive områder og er kendt for sine gode skoler, det aktive foreningsliv, gymnasium, den hyggelige havn, den populære badestrand og de naturskønne omgivelser ved Egebæksvang Skov og Flynderup Gård. Her får I en ideel kombination af en tryg og børnevenlig hverdag, smuk natur og nem adgang til København/Helsingør via Kystbanen og motorvej, samt Lille Nord mellem Hillerød/Helsingør.

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

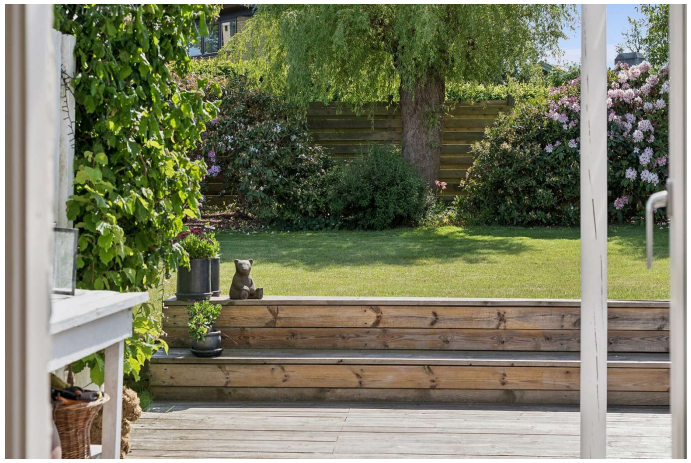
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 374568
Ejerudgift/md.: kr. 4.463

Dato: 12.11.2026



Udsigt til terrasse



Terrasse



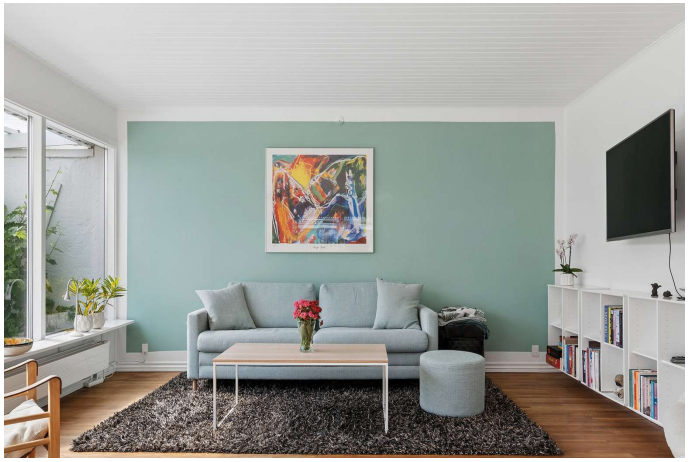
Fliseterrasse



Køkken



Spisestue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 374568
Ejerudgift/md.: kr. 4.463

Dato: 12.11.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Gæstetoilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

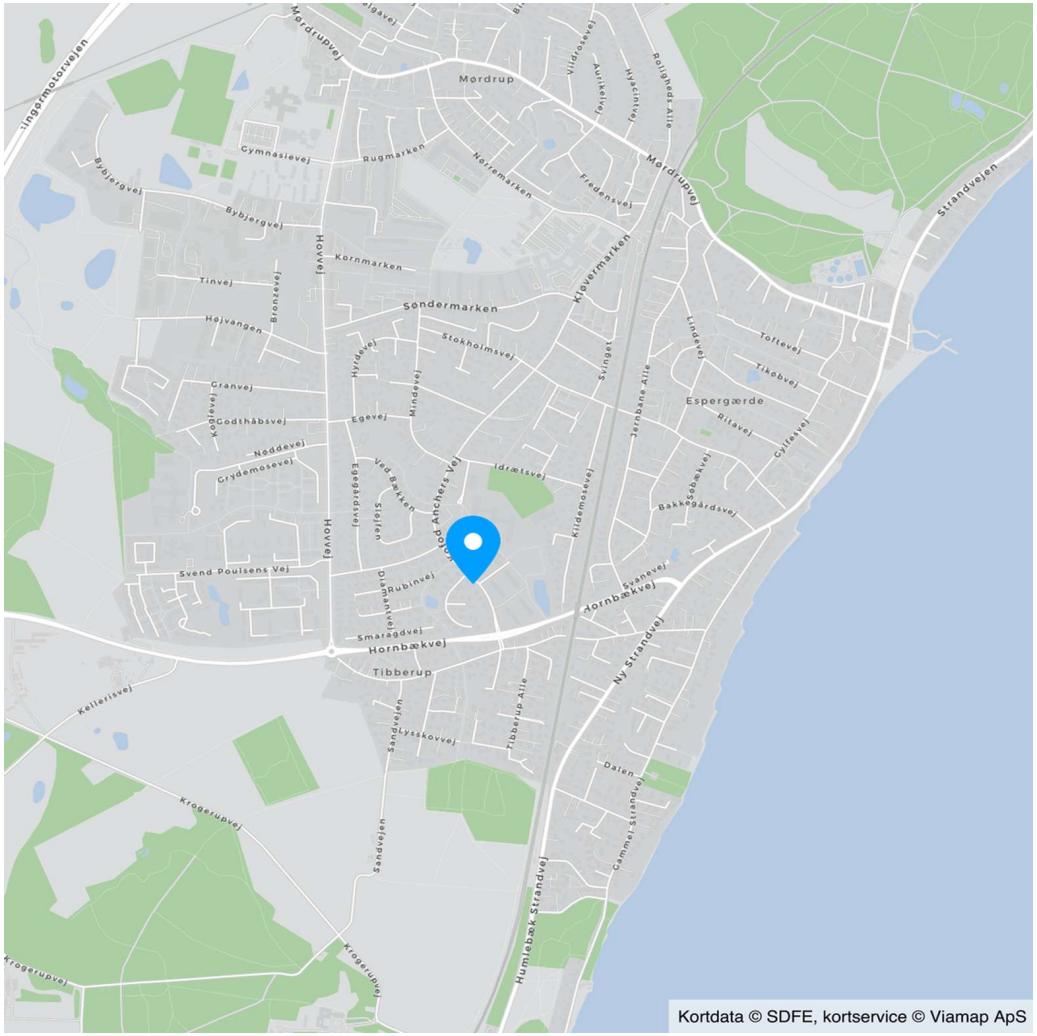
Adresse: Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 374568
Ejerudgift/md.: kr. 4.463

Dato: 12.11.2026



Alle plan (2x3)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 374568
Ejerudgift/md.: kr. 4.463

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	9bæ Tibberup By, Mørdrup
BFE-nr.:	2358434
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1968/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.822.000
Grundværdi:	3.278.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.057.600
Grundlag for grundskyld:	2.622.400

Arealer**

Grundareal:	749 m^2
Boligareal i alt:	136 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	26 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 25.03.1961 - Dok om planteskole mv, Vedr 9GE
- Nr. 2: 21.10.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer
Kommuneplan 3.B4 - Kofod Anchers Vej-kvarteret
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (AEG), Køle/fryseskab (LG), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 374568
Ejerudgift/md.: kr. 4.463

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Kofod Anchers Vej 60, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 374568
Ejerudgift/md.: kr. 4.463

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.594
Grundskyld	kr.	24.913
Renovation	kr.	3.822
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	101
Skorstensfejergebyr 2026	kr.	719
Husforsikring	kr.	8.406
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.555

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.843.717

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 3.010.000
Nr. 4: hovedstol kr. 328.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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 forurenet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovn
Ejendommens brændeovn er fra 2004.

Dødsbo
Alle kunder gøres bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangler.
Det er et krav, at køber er repræsenteret af bestallingshavende advokat, som berigtiger handlen. Handlen kan dermed heller ikke berigtiges af ejendomsmægler selv.

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