



REAL

Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	6.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.152	Grund m2	690
Byggear	2010	Energimærke	B

Sagsnr. **374520**

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 Snekkersten

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: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025



Beskrivelse:

Attraktiv og børnevenlig beliggenhed, på lukket sidevej midt i Espergærde. Fra ejendommen er der 5 min til daginstitutioner, skole, indkøbscenter og Kystbanestation. Huset er en murstensejendom med tegltag opført i 2010 og ligger tilbagetrukket fra vejen. Huset solidt bygget med murede vindueskarme og sålbænke og fremtræder i god stand, både ude og inde. I kvarteret er der mange børn og Mellemvangsvej er lukket for biler, i den ende der vender mod Kofod Anchers Vej. Grunden er som skrevet tilbagetrukket fra vejen, med en dejlig aflukket og solrig have. For enden af indkørslen er der et stort carport på 33 kvm, med indbygget udhus på 14 kvm.

Huset er på i alt 155 kvm i to plan og indrettet som følger: Entré/mellemgang med adgang til pænt brusebadeværelse, bryggers med vaskemaskine og tørretumbler og børneværelse/kontor med faste skabe. Åbent køkken/alrum med spiseplads og udgang til terrasse og haven vendt mod syd. Hyggelig stueafdeling med plads til fjernsyn mv. Trappe til 1. sal, som er indrettet som følger: Repos med Velux vindue og god kontorplads. Soveværelse med masser af skabe. Brusebadeværelse med Velux vindue. To gode børneværelser. I hele underetagen er der gulvvarme.

Espergærde har de seneste årtier udviklet sig til en af børnefamiliernes foretrukne byer, langs Øresundskysten. Kombinationen af velfungerende daginstitutioner, folkeskoler, skole/fritidsordning og et attraktivt gymnasium, trækker i familierne. Der til skal ligges et stærkt foreningsliv og friluftsliv, både når det kommer til sport og andre fritidsaktiviteter. Endelig sikrer Helsingør Motorvejen, Kystbanen og Lille Nord god forbindelse mellem Helsingør og henholdsvis Hillerød og København, både med privat og offentlig transport.

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: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025



Spisestue

Adresse: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025



Spisestue



Stue



Badeværelse



Bryggers



Soveværelse



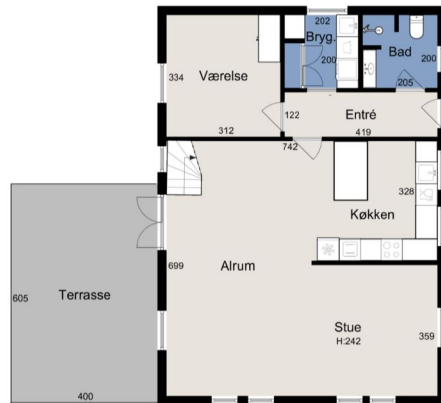
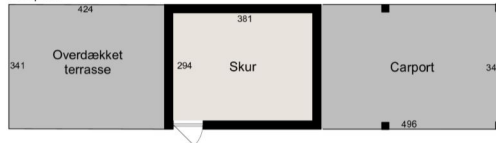
Badeværelse

Adresse: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

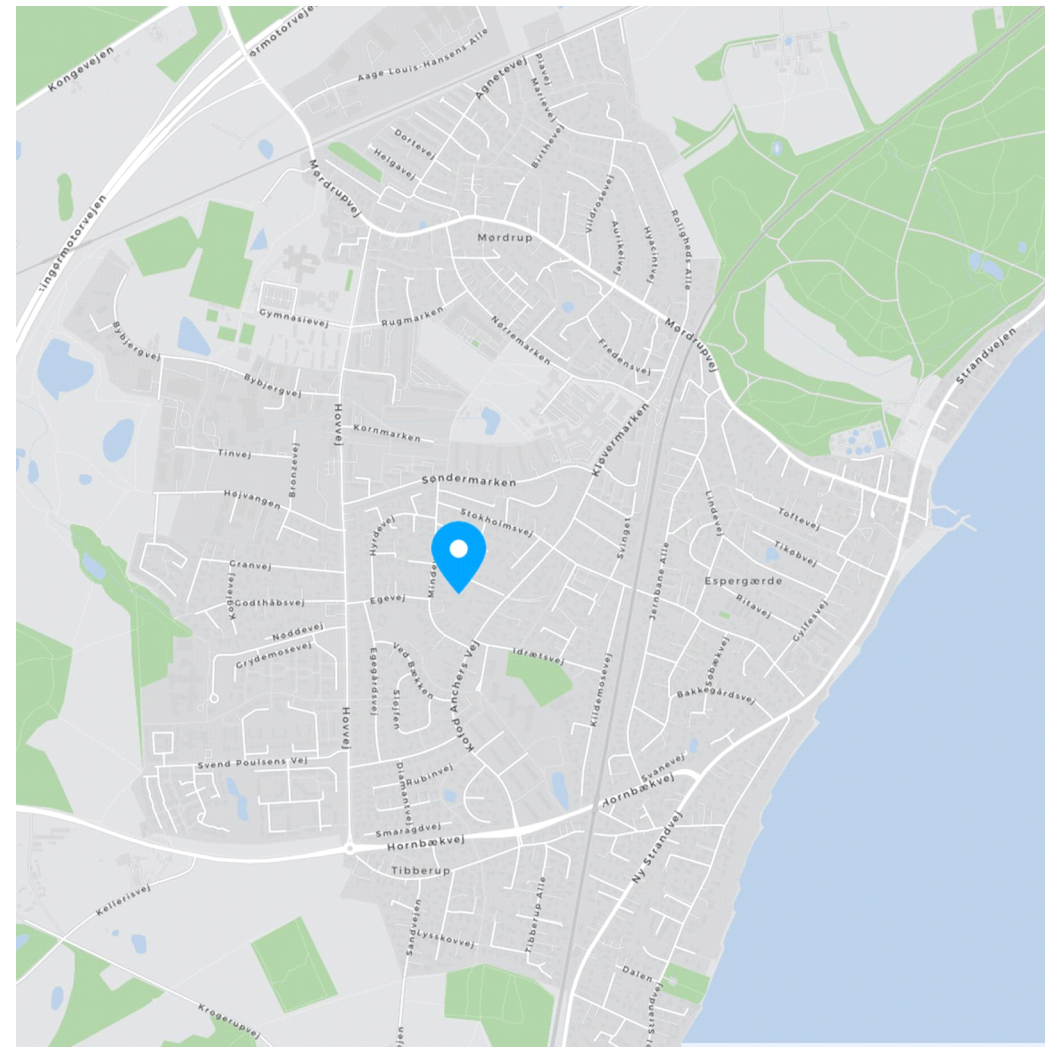
Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 26 ey Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 100005449
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2010

Arealer*

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 155 m²
- heraf udnyttet tagetage: 63 m²

Øvrige arealer:
Carport: 33 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019

Nr. 1 lyst d. 27.08.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Nr. 2 lyst d. 11.04.1944 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 30.10.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 4 lyst d. 24.02.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 27.01.2009 Dok om bygeretlig skel

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.796.000 kr.
Grundværdi: 3.212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.436.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.569.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade - Siemens, indbygningsovn - Siemens (2010), opvaskemaskine - Bauknecht (2023), køleskab - Liebherr
(2023), skabsfryser - Siemens (2010), emhætte - Siemens (2010), vaskemaskine - AEG (2025), tørretumbler - Siemens (2010)

Der er gået en lille flig af kogepladen, men det betyder ikke noget for dens virkning. Håndtaget til tørretumbleren er i stykker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Spildevandsplan

Iht. spildevandsplanen kan der evt. blive stillet krav om forbedret rensning af spildevandet. Nogle ejendomme kan blive pålagt at ændre afløbssystemet på egen grund. Såfremt der efter købsaftalens indgåelse stilles krav fra Kommunen, er dette sælger uvedkommende.

Adresse: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.728	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	24.411	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.851	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	6.557.770

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

61.823

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.973 md./ 419.680 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.019 md./ 336.225 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 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: 19.12.2025 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: Mellemvangsvej 8, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 374520
Ejerudgift/md.: kr. 5.152

Dato: 21.12.2025

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	2.838.748	2.838.748	2.836.501	DKK	4	178.896	28,50	4,43			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