



REAL

Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.937	Grund m ²	983
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **374535**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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: Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026



Familie villa i et plan, på lukket sidevej midt i Espergærde, i børnevenligt kvarter.

Attraktiv og børnevenlig beliggenhed, på lukket sidevej midt i Espergærde. Fra ejendommen er der 5 min til daginstitutioner, skole, indkøbscenter og Kystbanestation. Her sælges 1-plan murstens villa på 137 kvm, med cementtegltag opført i 1977. Huset fremtræder i god stand, både ude og inde. Der er mange originale detaljer, med oprindelige fliser og møbler i badeværelser, skabslåger på værelser og i køkkenet, flotte parketgulve i originallak m.v. I kvarteret er der mange børn og Mellemvangsvej er lukket for biler, i den ende der vender mod Kofod Anchers Vej. Stor grund på 983 kvm, med dejlig aflukket og solrig have og terrasse. Der er indkørsel til carport, med indbygget udhus på 27 kvm. Bagest i haven endvidere 8 kvm redskabsskur.

Ejendommen er på 137 kvm i 1 plan og indrettet som følger: Ankomst via havegang til indgangsparti med bred hall. Gæstebadeværelse med muret bruseniche. Mellemgang til to gode børneværelser og et stort soveværelse, alle med faste skabe. Badeværelse med badekar og muret bruseniche. Stort praktisk bryggers med egen indgang fra haven. Lys vinkelstue med udgang til terrasse og haven og spiseplads i forbindelse med køkken. Huset har mange vinduer, hvilket giver masser af lys overalt. Haven er aflukket og privat og med en god variation i træer, planter og buske.

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

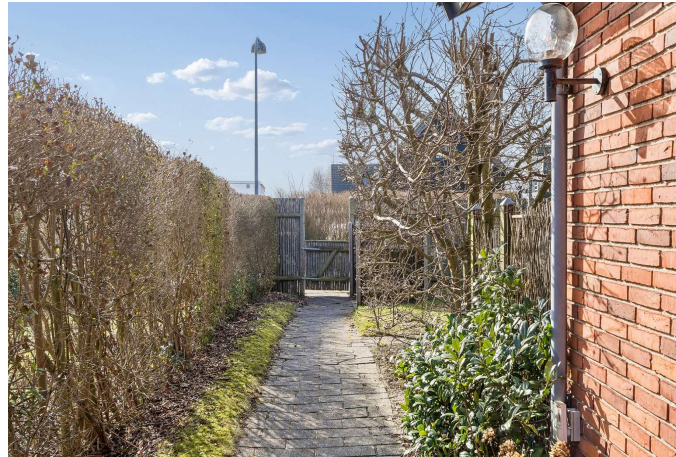
Adresse: Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Indendørs



Stue



Spisestue

Adresse: Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

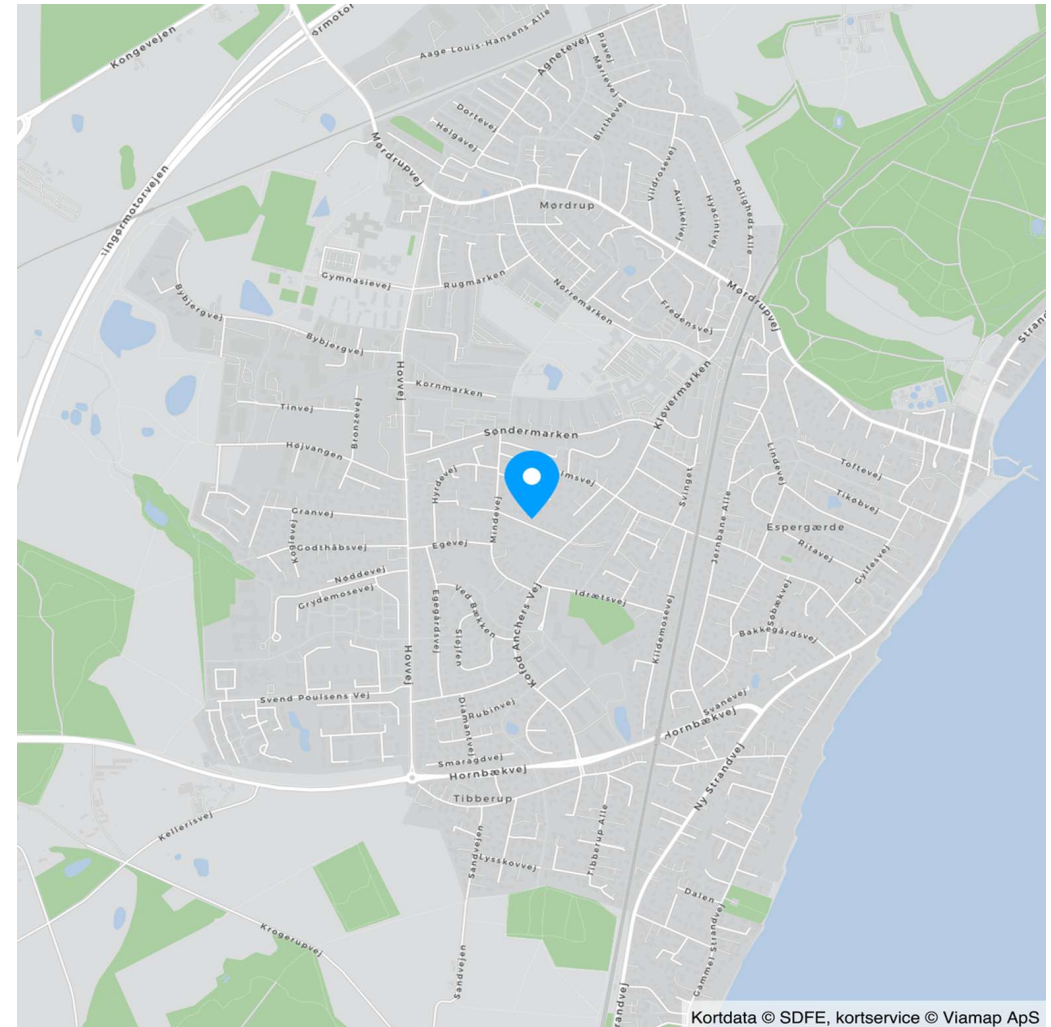
Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026



Vejledende tegning uden anevær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 26q Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2357733
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.691.000
Grundværdi: 3.849.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.752.800
Grundlag for grundskyld: 3.079.200

Arealer**

Grundareal: 983 m²
Bolgareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 m²
Udhus: 8 m²

** 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: 27.08.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 11.04.1944 - Dok om hegn, hegsmur mv
- Nr. 3: 30.10.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 4: 09.07.1954 - Dok om sommerhus mv

Planer

Kommuneplan 3.B4 - Kofod Anchers Vej-kvarteret

Tilbehør:

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

Kogeplade (VOSS), Ovn (VOSS), Emhætte (VOSS), Køleskab (ATLAS), Fryser (ATLAS), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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: Mellemvangsvej 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.139	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	29.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	139	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.887	I alt	kr.	6.050.917
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.240			

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 32.750 md. / 393.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.233 md. / 314.798 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 11, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 374535
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 31.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om 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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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. Jf. notat på følgeseddel fra AJVA A/S er eksisterende AJVA tank bundsuget og blændet 24/7-1991 JML.

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

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