

Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**66**
Kontant	**1.845.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**4.337**		
Byggeår/ombygget	**1966/2011**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **374609**

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: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 374609
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 23.11.2026



Espergærde - Attraktiv 2-værelses "øverste oppe" med udsigt mod vest

2-værelses lejlighed med attraktiv beliggenhed på øverste etage i yderblok mod vest. Her er der eftermiddags- og aftensol til den går ned i stuen og på altanen, hvorfra der også er udsigt til grønne arealer. Bebyggelsen er er velholdt og blev for år tilbage renoveret med nye facader. Faldstammer har i 2025 fået strømpeforing. Til hver lejlighed hører eget kælderrum og der er fælles vaskeri, parkeringsplads, cykelparkering i kælderen og foran opgangen.

Lejligheden er indrettet med entré/mellemgang med faste skabe, stort soveværelse ind mod gården, Brusebadeværelse med vindue. Køkken med kig til grønne arealer og hyggelig spiseplads. Stue med udgang til bred altan med plads til havemøbler m.v.

Fra ejendommen er der få minutter til Espergærde indkøbscenter og Kystbanestation. Ligeledes ligger Mørdrup Trinbræt, med forbindelse til Hillerød inden for kort afstand. Bebyggelsen ligger desuden op til stort grønt område, centralt i Espergærde, Espergærde sportsanlæg, gymnasium m.v.

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: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 374609
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

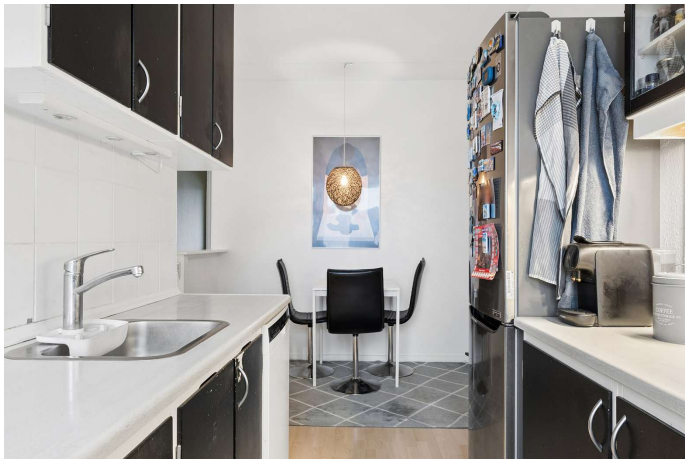
Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Køkken med spiseplads



Spiseplads



Køkken



Badeværelse

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: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 374609
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

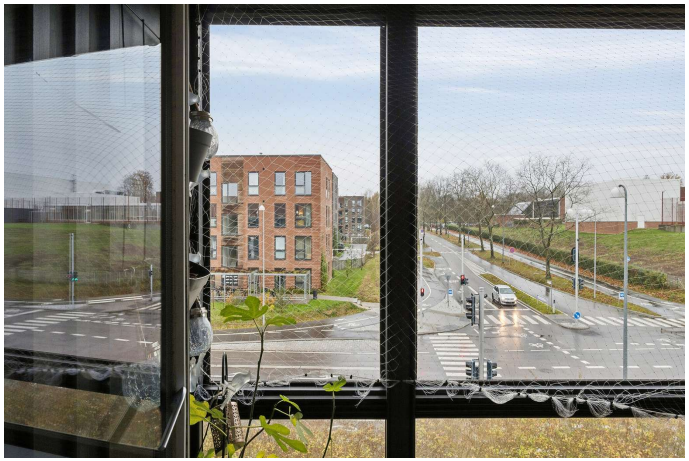
Dato: 23.11.2026



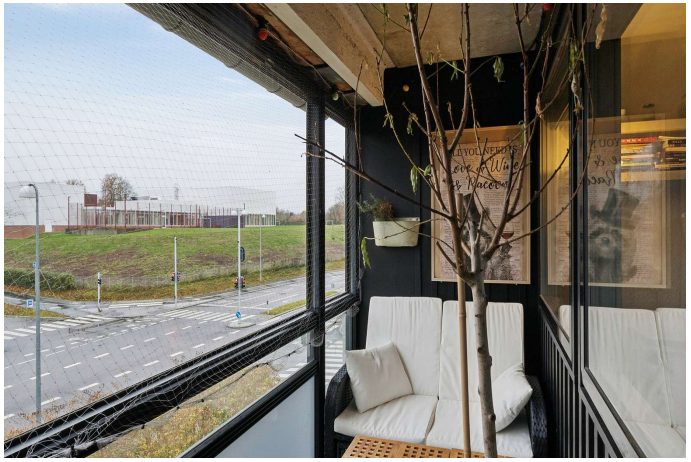
Køkken



Soveværelse



Udsigt



Altan



Udsigt fra altan



Grønne fællesarealer

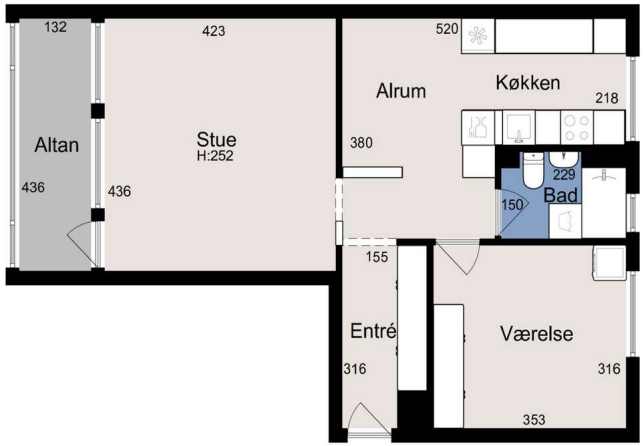
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

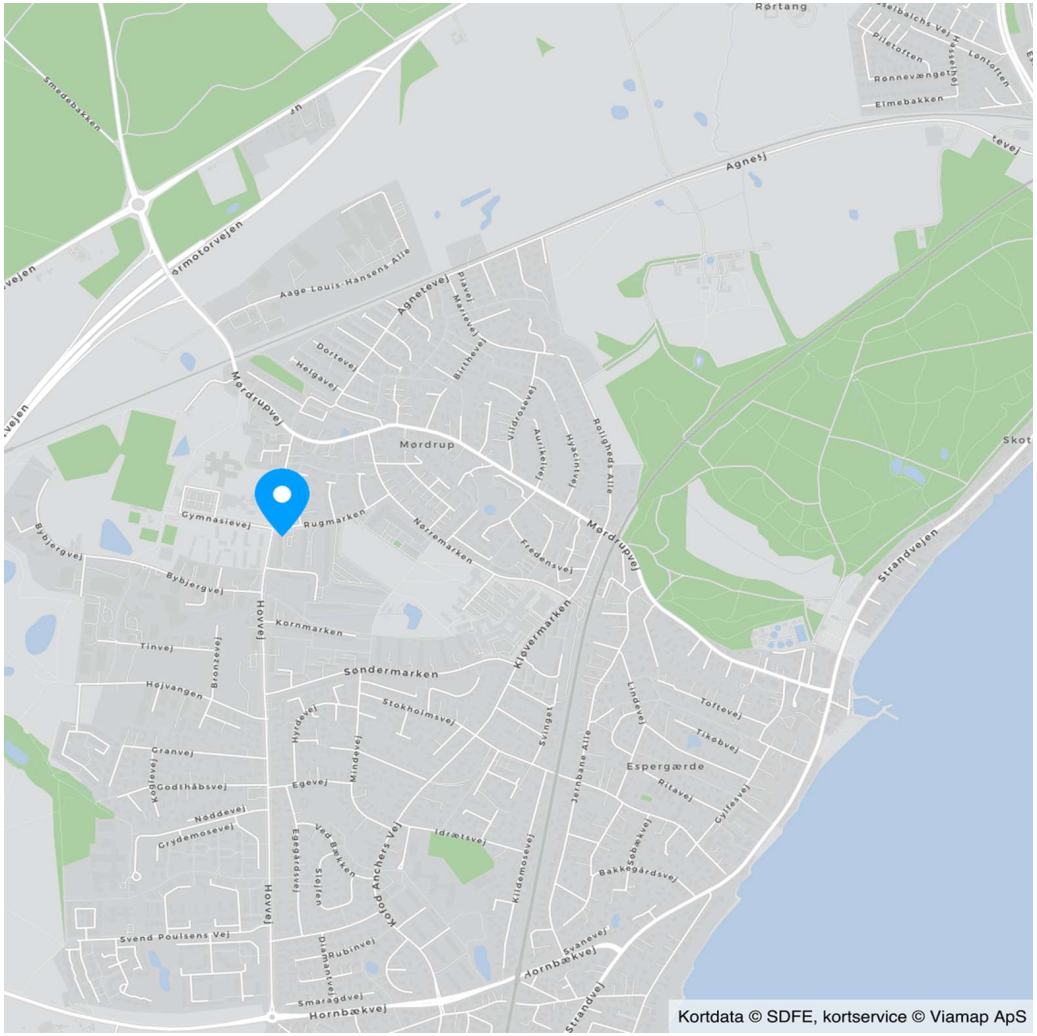
Adresse: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 374609
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 23.11.2026



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: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 374609
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	5dm Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.:	243509
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.400.000
Grundværdi:	1.193.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.120.000
Grundlag for grundskyld:	954.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	68 m²
- Heraf tinglyst boligareal	m²
- Heraf andre tinglyste arealer	68 m²
BBR-boligareal:	66 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 26.02.1964 - Landvæsenskommissionskendelse
- Nr. 2: 13.08.1964 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 17.09.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 18.03.1975 - Vedtægter for ejerforening, "Rugparken" akt U340, Tillige lyst pantstiftende. 12.04.1994 / 20602-13: Se akt
- Nr. 8: 06.07.2015 - Tillæg til vedtægt
- Nr. 9: 12.03.2025 - Deklaration vedr. fjernvarmeledning mv.

Planer
Kommuneplan 3.B15 - Søbækgård
Kommuneplan 3.B15 - Søbækgård tillæg
Lokalplan 0.1 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

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

Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Komfur (Blomberg), Emhætte (Thermex, emhætten er ikke tilsluttet ventilations skakt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 374609
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 1.730 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbrugsafhængige udgifter
El, vand og varme ikke er en del af ejerudgifterne og brutto/netto beregningerne. Varme betales a/c kr. 2.400 p.a. sammen med fællesudgifterne og kan variere fra beboer til beboer. Vandforbrug betales sammen med fællesudgiften med fordelingstal 58/10000 af det samlede vandforbrug kr. 880.000 (budget 2025) = kr. 5.104 årlig for denne lejlighed. El-forbrug betales direkte til leverandøren, fra egen el-måler.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Kabel tv i ejerforeningen
Såfremt man tilslutter sig kabel tv i ejerforeningen koster dette kr. 334,00 pr. måned. Dette beløb er ikke medtaget som i en del af ejerudgiften for denne lejlighed.

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: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 374609
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	17.342
Ejendomsværdiskat	kr.	5.712
Grundskyld	kr.	9.067
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	81
Fællesudgifter fratrukket a/c vand	kr.	19.848
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.050

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.845.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Ejerskiftegebyr adminstrator	kr.	1.625
I alt	kr.	1.859.575

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

Adresse: Rugmarken 65, 2. th, Mørdrup, 3060 Espergærde Kontantpris: kr. 1.845.000	Sagsnr.: 374609 Ejerudgift/md.: kr. 4.337	Dato: 23.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 1.311.000
Nr. 10: hovedstol kr. 341.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån (der henvises til vedlagte administratorbesvarelse)	42.335	31.12.2025

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 5.8 / 1000
Tinglyst: 58 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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