

Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**160**
Kontant	**5.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.308**	Grund m^2	**702**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **374506**

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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 15.11.2026



Espergærde - Villa i forskudte plan med en skøn tilplantet have og terrasser

Beliggende i det eftertragtede "pigevejskvarter" sælges spændende villa i forskudte plan, med vinduer og loft til kip og en skøn aflukket have, med flere hyggelige terrasser og lækroge. Huset fremtræder i god stand både ude og inde. Vejen er lukket og der er direkte adgang til Nirvanastierne, som er et integreret stisystem for cykler og gående. Her kan man færdes trafiksikkert til skole, i skoven, til stationen, eller til vennerne i kvarteret.

Haven omkring ejendommen er med tæt og varieret beplantning i alle skel og fremtræder helt privat og ugeneret. Fra spisestuen er der udgang til gårdhavemiljø med bord og stole, samt grill. Fra dagligstuen er der udgang til stor, ugeneret træterrasse med læ og sol hele dagen. Foran ejendommen er der indkørsel til carport ved bryggersindgangen, samt ekstra parkeringsplads.

Boligarealer er på 160 kvm og indrettet som følger: Indgang fra carporten til stort praktisk bryggers, med masser af skabsplads og håndvask. Herfra indgang til fyrrum, med ekstra aflægsplads. Fire trin op til åbent køkken/alrum, med hyggelig spiseplads, udgang via glasskydedør til gårdhaven. Herfra adgang en halv etage op til åben stue, med loft-til-kip og stor sydvestvendt glasfacade, med vinduer helt til kip og udgang til terrasse og haven. Fra køkken opgang til fordelingsgang til 2 store værelser (oprindeligt 3 værelser) og på modsatte side af gangen et brusebadeværelse og et karbadeværelse. For enden af gangen er der udgang til haven, via ejendommens anden indgang. På siden af huset er der ydermere et lille skur til haveredskaber, og bagest i haven et godt cykelskur.

Fra ejendommen er der 5 minutter til Espergærde Centret, Kystbanestation, skole og daginstitution og nem adgang til Helsingør Motorvejen. Ellers byder Espergærde på et godt og aktivt foreningsliv, gode skoler og et eftertragtet gymnasium, samt et unikt miljø omkring havnen, med skov, strand og hyggelige caféer og restauranter.

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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 15.11.2026







Overdækket terrasse







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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 15.11.2026







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

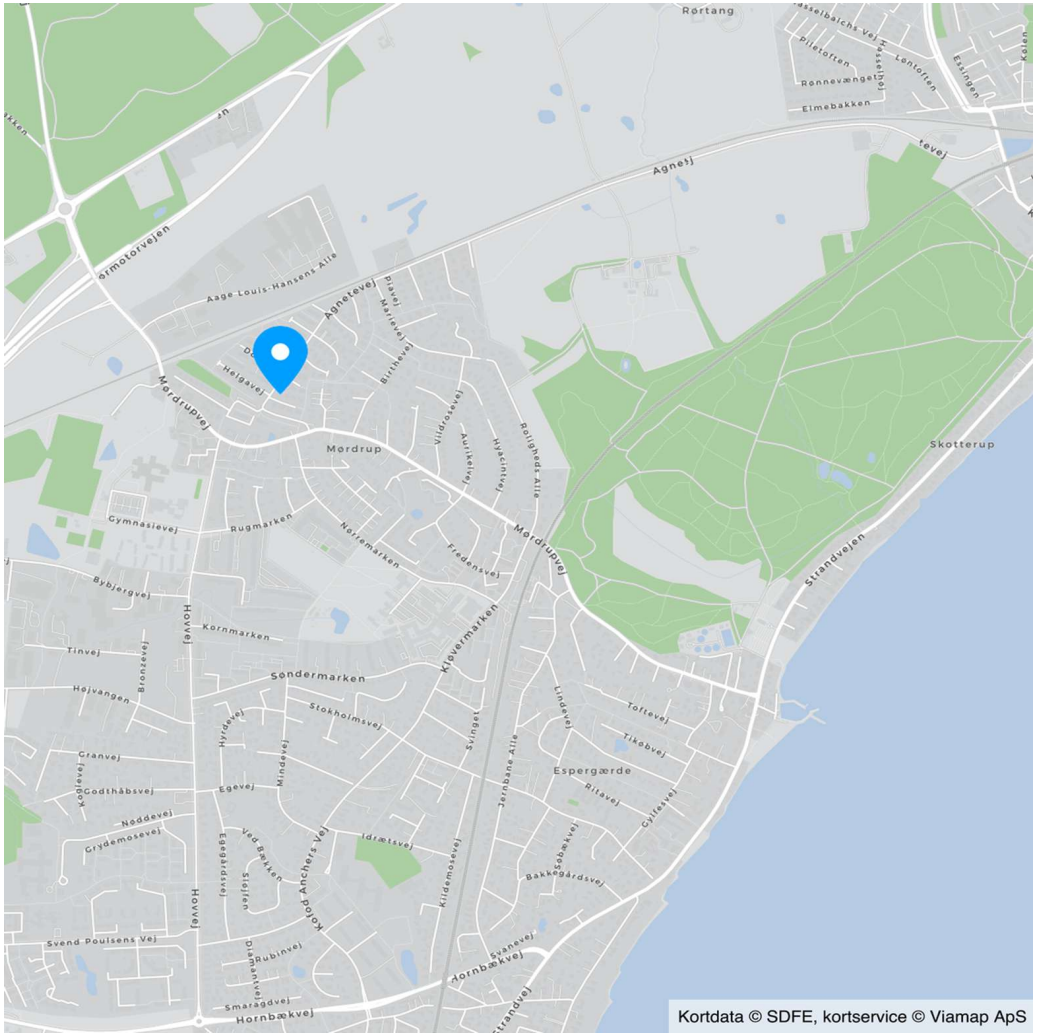
Adresse: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 15.11.2026



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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	7ex Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.:	2357159
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.355.000
Grundværdi:	2.961.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.484.000
Grundlag for grundskyld:	2.368.800

Arealer**

Grundareal:	702 m^2
Boligareal i alt:	160 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	10 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: 19.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 2: 13.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer
Kommuneplan 3.B1 - Busserupgård

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

Komfur med Induktionskogeplade - Voss (2014), mikrobølgeovn - Panasonic (2010), opvaskemaskine - Siemens (2024), køle-/fryseskab - Siemens (2014), emhætte - Thermex (2014), vaskemaskine - Miele (ca. 2010)

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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 15.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.734 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærkets oplysning om årligt varmeforbrug oplyses til kr. 19.000,00. 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.

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

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.

Parketgulvene under tæpperne
Sælger gør opmærksom på, at der er et par skjolder under tæpperne i stuen, efter potteplanter og krukker.

Uddrag fra Tilstandsrapporten
AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)
Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke
baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.
Udhus ved husgavl: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.
Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.
Brændeskur: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.
Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.768
Grundskyld	kr.	22.504
Renovation	kr.	3.822
Rottebekæmpelse 2026	kr.	138
Skorstensfejning 2026	kr.	719
Husforsikring	kr.	6.746
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.697

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
I alt	kr.	5.731.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde Kontantpris: kr. 5.695.000	Sagsnr.: 374506 Ejerudgift/md.: kr. 4.308	Dato: 15.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 200.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.700.000
Nr. 5: hovedstol kr. 517.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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