

REAL



Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	5.945.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.620	Grund m ²	702
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **374506**

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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026



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 trafikssikkert 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

Adresse: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026



Overdækket terrasse



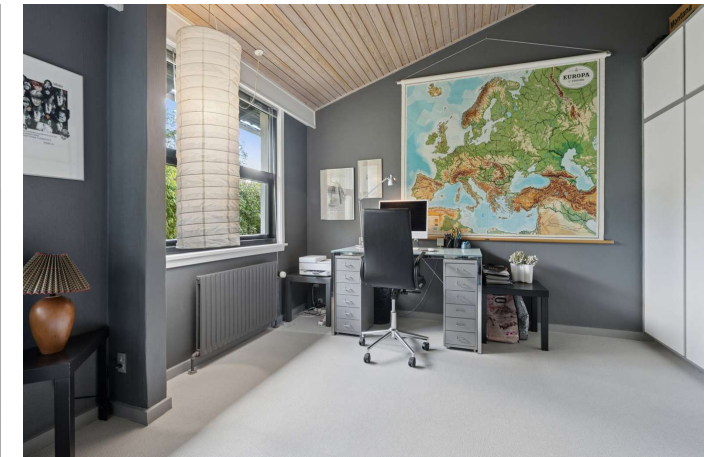
Adresse: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026



Køkken



Badeværelse



Adresse: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

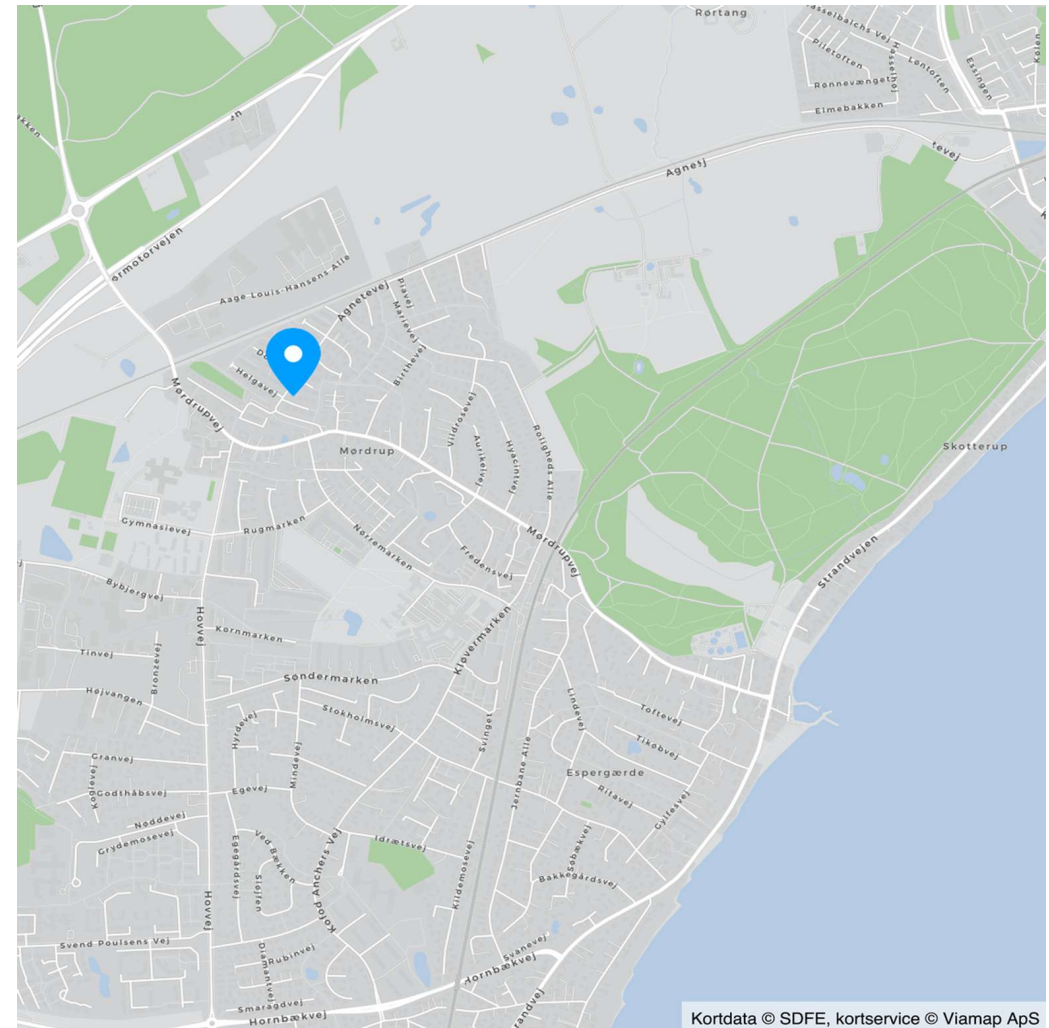
Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Adresse: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 7ex Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2357159
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.638.000
Grundværdi: 3.301.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.710.400
Grundlag for grundskyld: 2.640.800

Arealer**

Grundareal: 702 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Carport: 10 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: 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.

Adresse: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026

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 varmekonsum:

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

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærkets oplysning om årligt varmekonsum 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.

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 salgssopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.923	Kontantpris	kr.	5.945.000
Grundskyld	kr.	25.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.550
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse 2026	kr.	138	I alt	kr.	5.991.970
Skorstensfejning 2026	kr.	719	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.		
Husforsikring	kr.	6.746			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.436			

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 32.462 md. / 389.538 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.002 md. / 312.026 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: Annavej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 374506
Ejerudgift/md.: kr. 4.620

Dato: 12.04.2026

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

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Parketgulvene under tæpperne

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

Olietank allerede blændet i 1984

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse forefindes en inaktiv olietank på ejendommen, som jf. ejendommens stamkort er blændet i 1984.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler, som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at 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