



**REAL**

## Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>123</b>
Kontant	<b>7.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.432</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>762</b>
Byggeår	<b>1967</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **374550**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / [www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye](http://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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026



### Espergærde - Hyacintvej

På en rolig og lukket sidevej i attraktive Espergærde, sælges velholdte villa med en skøn og privat placering, højt beliggende, med udsigt til grønne omgivelser og skoven. Her får man en sjælden kombination af fredelig natur, trygge rammer for børnefamilier og samtidig kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder.

Området er særligt populært blandt børnefamilier takket være de små, rolige villaveje, grønne fællesområder og den trygge atmosfære. Her er et stærkt lokalmiljø med mange familier og gode muligheder for både leg, fællesskab og et aktivt hverdags- og foreningsliv. Beliggenheden kombinerer natur og byliv på bedste vis. Fra adressen er der kort afstand til både Espergærde Station og det lokale indkøbscenter, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel – både for pendlere og børnefamilier. Samtidig er man kun få minutter fra det hyggelige havnemiljø ved Espergærde Havn og de populære badestrande langs Øresund, hvor sommerlivet kan nydes året rundt

Ejendommen på Hyacintvej 18 fremstår som et oplagt hjem til familien, der ønsker en bæredygtig og fremtidssikret bolig med fokus på energibevidste og økonomisk rentable løsninger. Boligen opvarmes via varmepumpe, som bidrager til et mere energieffektivt og miljøvenligt forbrug samt et Ennogie solcelletag, der dækker hele tagfladen og producerer ca. 15.000 kWh grøn strøm om året. Hele huset er malet med Farrow&Ball, som er miljøvenligt og bruger naturligt pigment der giver en dyb og levende farve, holdt i nordiske nuancer.

Hyacintvej er en lukket vej med 26 huse, og hvor der er et virkelig godt naboskab. Som ny tilflytter til vejen bliver man godt taget imod af imødekommende og hjælpsomme naboer. Her leger børnene sammen på tværs af aldre, og værktøj, haveredskaber og lignende lånes venligst til hinanden. Der er en facebook-gruppe for vejens beboere, og her kan man altid let få fat på hinanden. Der er en hjertestarter, som der gives undervisning i. Der er havetelte man kan låne. Der arbejdes på en dele-trailer. Og hver sommer er der veifest som får stor tilslutning

### 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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026

---

### **Espergærde - Hyacintvej**

I alt 187 etagemeter og stor skøn vinterhave på 23 kvm er indrettet som følger: Indgang til vindfang og gæstetoilet. Mellemgang med plads til skabe og trappe til underetagen. Afdeling med 3 soveværelser i forskellige størrelser med faste skabe. Endvidere værelse med udgang til vinterhaven, hvorfra der er adgang til solrig terrasse og haven. Åben stue med brændeovn og spiseplads i forbindelse med køkkenet. Udgang til hævet terrasse med udsigt over området og skoven. Huset er bygget på en skrånende grund mod syd, så underetagen fremstår indbydende og i direkte forbindelse med haven. Indretning som følger: Trappe ned til mellemgang, med adgang til to pulterrum, bryggers med vaskefaciliteter og to disponible rum, med vinduer og adgang til terrasse og haven.

Grunden er en kapitel for sig. Kuperet, grøn, med flere terrasser, lækroge, pergola, gemmesteder og helt aflukket fra naboerne og vejen. Det er en lille grøn oase, midt i et af Espergærdes mest eftertragtede kvarterer.

Her får man med andre ord en attraktiv kombination af natur, nærmiljø, familievenlige omgivelser og nem adgang til både transport, indkøb og Øresund – alt sammen i et af Nordsjællands mest eftertragtede områder.

Adresse: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026



Pergola og haven



Terrasse foran vinterhaven



Køkken i åben forbindelse med spiseplads



Spiseplads



Køkken og spiseplads

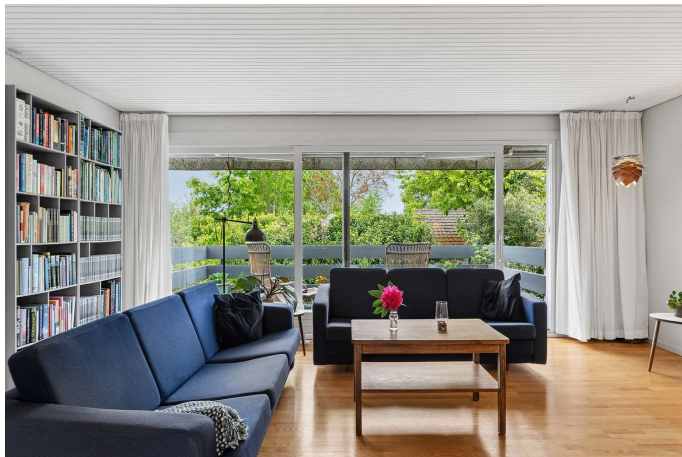


Stue med udgang til terrasse

Adresse: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026



Stue



Badeværelse



Gæstetoilet



Soveværelse



Værelse



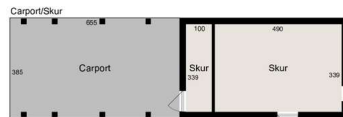
Værelse i underetagen med udg. til haven



Adresse: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

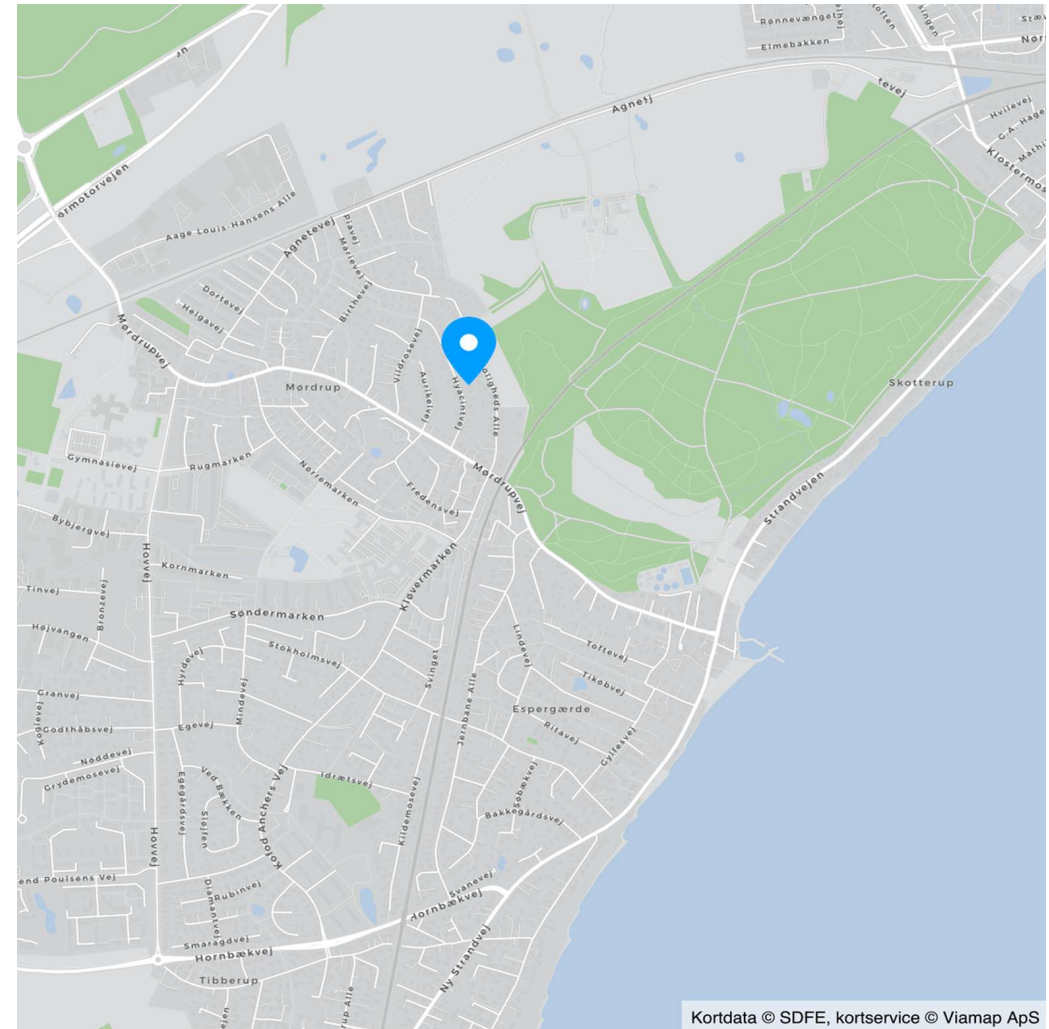
Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden anevær

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: Mørdrup By, Mørdrup  
BFE-nr.: 2356825  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1967

**Arealer\*\***

Grundareal: 762 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 123 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 64 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 m<sup>2</sup>  
Garage: 44 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.990.000  
Grundværdi: 4.045.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.992.000  
Grundlag for grundskyld: 3.236.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.02.1899 - Dok om indskrænkende bestemmelser i anvendelsen  
- Nr. 2: 06.03.1945 - Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv,  
- Nr. 3: 02.09.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan 3.B1 - Busserupgård  
Spildevandsplan 2025-2037 - info fra Helsingør Kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Induktion), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Medion), Køleskab (Liebherr), Fryser (LG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 20225

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser tallene for 2025:

Elforbrug varmekilde: 8810 kWh, pris varmekilde = 8810 \* 1.10 = 9.700 kr. Den samlede varmeregning for hus og brugsvand estimeres til 9.700 kr. pr. år.

Jf. vedlagte energimærke er årligt varmekonsum oplyst til kr. 28.600,00. 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.359	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	30.742	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	142	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr	kr.	719	I alt	kr.	7.559.496
Husforsikring	kr.	9.401			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	65.185		

**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: Hyacintvej 18, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374550  
Ejerudgift/md.: kr. 5.432

Dato: 22.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 506.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 2.988.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.realmæglerne.dk/374](http://www.realmæglerne.dk/374)