



REAL

Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	108
Kontant	4.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.928	Grund m ²	190
Byggeår	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **374569**

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: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 374569
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026



Espergærde - Attraktivt rækkehus i god stand i børnevenligt kvarter

Pigevejskvarteret har altid været kendt som et attraktivt sted for børnefamilier, at etablere sig på boligmarkedet i Espergærde. God trafiksikre omgivelser, med stisystem for gående og cykelister, store grønne fælles områder, tæt til skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport - det hele til en overkommelig pris og månedlige ejerudgifter.

Husene på Dortevej er indrettet med en dobbelt carport og gårdhavemiljø foran ejendommen. Her er morgen og formiddagssol, så morgenkaffen kan nydes her, i tæt forbindelse med køkkenet. Der ud over er der et godt skur med indlagt strøm. Lige inden for døren, er der et lille vindfang med garderobeplads og husets gæstetoilet. Nydeligt køkken med spiseplads, mellemgang med trappe til 1. sal og lys stue med vinduer og dør til vestvendt terrasse og have. 1. sal er indrettet med 3 soveværelser med faste skabe og brusebadeværelse med plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Endvidere stort loftsrums, som flere i bebyggelsen har indrettet som en ekstra etage med disponible rum, med isolering, trappe op og Velux vinduer.

Espergærde er kendt som en velfunderende by for beboere i alle aldre. Der er 4 gode folkeskoler og Espergærde Gymnasium. God fordeling af daginstitutioner rundt i byen. Togforbindelser til både Helsingør, Hillerød og København. Helsingør motorvejen. Gode indkøbsmuligheder i Espergærde centret. Et godt forenings og kulturliv og selvfølgelig det hyggelige Café og restaurations miljø og rekreative område omkring Espergærde Havn og Egebæksvang Skov.

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: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 374569
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026



Vestvendt terrasse



Udgang til vestvendt terrasse og haven



Trappe til 1. sal



Køkken med spiseplads



Sofahjørne i stuen



Spisestue

Adresse: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 374569
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Set fra vejen



Område

Adresse: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 4.245.000

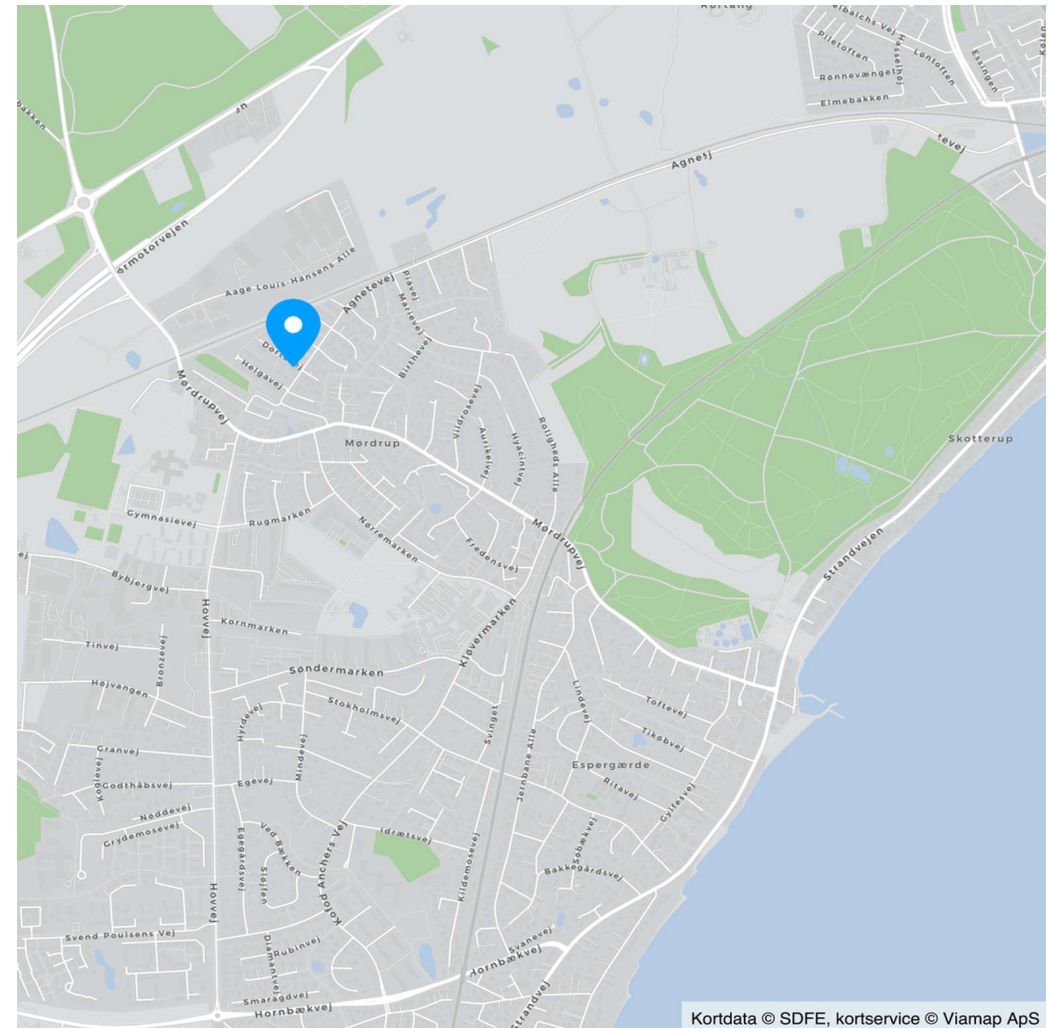
Sagsnr.: 374569
 Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 374569
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	8ba Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.:	2357426
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.323.000
Grundværdi:	2.244.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.658.400
Grundlag for grundskyld:	1.795.200

Arealer**

Grundareal:	190 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	4 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, Indeholder økonomiske forpligtelser
- Nr. 2: 26.02.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,

Planer

Kommuneplan 3.B1 - Busserupgård
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Kogeplade (Junker), Opvaskemaskine (Junker), Køle/fryseskab (Leonard), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 374569
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 uvekkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Varmeforsyning

Der gøres opmærksom på, at vand og varmforsyning er fælles og administreres via Grundejerforeningen Nirvanaparken.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 B

Adresse: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 374569
 Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.558	Kontantpris	kr.	4.245.000
Grundskyld	kr.	17.054	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	80	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.126	I alt	kr.	4.289.996
Grundejerforening	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	47.140		

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: Dortevej 5, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 374569
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 27.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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