



REAL

Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	186
Kontant	8.900.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.944	Grund m ²	714
Byggeår	1915		

Sagsnr. **374606**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026



Nathansens sommerhus på Mørdrupvej 87A

Historisk sommerhus på Mørdrupvej bestående af to enheder, begge godkendt til beboelse og dermed ideelt, som "deleejendom" for to generationer, eller familier. Ejendommen er beliggende på toppen af Mørdrupvej i Espergærde og således med en central beliggenhed, i forhold til Espergærde Kystbanestation og indkøbscenter, Egebæksvang skov, samt Espergærde Havn og strand og Mørdrup Trinbræt, med togforbindelse til Hillerød.

Den nuværende ejer har renoveret ejendommen, med nyt tegltag, nye tagrender og nedløb, nye vinduer, nye installationer, gulvvarme og nyt varmeanlæg. I annekset er der to nydelige brusebadeværelser. Nye ejere skal selv renovere badeværelse i hovedhuset og opsætte to nye køkkener i begge bygninger. Der til skal udearealerne i indkørsel og forpladsen færdiggøres.

Hovedhuset er en smuk pudset ejendom, med hvalmet tegltag og et velproportioneret ydre. Der er indgang, både fra parkeringsplads og haven mellem de to bygninger. Indeholder Entré med trappe til 1. sal og dør til praktisk rum, med egen indgang. Skønt køkken/alrum med spiseplads og udgang til overdækket terrasse. En-suite til pejsestue med glaskarnap og arbejdsværelse. På 1. sal er der et stort gavlværelse med udgang til tagterrasse, repos og udgang til brusebadeværelse, samt ekstra soveværelse.

Annekset er indrettet som to enheder, der hænger sammen, med et værelse med tilhørende brusebadeværelse i hver gavl, samt et stort køkken/stue/alrum i midten. Der er to udgange til haven, mellem de to ejendomme og en terrasse, som tilhører denne del. Der er ligeledes mulighed for egen indkørsel til denne bygning. Huset kan fungere, som en selvstændig boligenhed, men kan også let omdannes til to mindre boliger.

Ejendommen er kendt som Nathansens hus på Mørdrupvej og historiske arkiver, beskriver at forfatteren skrev teaterstykket "inden for murerne", medens ejendommen var under opførsel i årene 1911 - 1915.

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: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026

Henri Nathansen og huset på Mørdrupvej

Historien begynder i 1911, hvor Henri Nathansen kom til Mørdrup som sommergæst på Busserupgaard, få hundrede meter fra den senere ejendom på Mørdrupvej. Han var på dette tidspunkt allerede en etableret forfatter, men havde en juridisk baggrund: han var uddannet cand.jur. og havde arbejdet som sagfører, før litteraturen og teatret blev hans egentlige livsvej.

Opholdet på Busserupgaard gjorde et stærkt indtryk på ham. I et brev til Georg Brandes fra juli 1911 beskrev han livet på gården, haven, markerne og naturen omkring Mørdrup. Han skrev, at det landlige liv virkede beroligende på ham – naturen oplevedes som "moderlig". Det var sandsynligvis denne oplevelse, der fik ham til at beslutte sig for at slå sig ned i området.

I 1911 købte Nathansen en byggegrund langs Mørdrupvej. Grunden var en del af de jorder, som var blevet udstykket fra Kjærsgaard. Han lod herefter opføre sit eget hus på den lange, stærkt kuperede grund. Men huset blev ikke færdigt med det samme.

Mens byggeriet stod på, opholdt Henri og hans hustru Johanne sig andre steder i Nordsjælland – blandt andet i Skibstrup i 1913 og på Rosenlund i Snekkersten i 1914. I et brev fra december 1914 fortæller Nathansen Henrik Pontoppidan, at han ville se, hvordan det gik med »mit lille Hus i Mørdrup«. Han fortæller samtidig, at huset havde fået en ganske særlig betydning for ham efter nogle vanskelige år.

I maj 1915 flyttede Henri og Johanne ind. Nathansen skrev til Pontoppidan om alle problemerne med håndværkerne – blandt andet en mur, som måtte rives ned og opføres igen – men også om glæden ved endelig at kunne flytte ind. Det lille hus blev således ikke blot en bolig. Det var noget, Nathansen havde ønsket sig gennem flere år. Huset var en forholdsvis beskedne, gulkalet bygning i den tids murermeisterstil. Man kan derfor forestille sig Nathansen sidde i haven med udsigt over det daværende landskab omkring Mørdrup – dengang området endnu havde et langt stærkere landligt præg end i dag.

Brevvekslingen viser, at han i årene efter indflytningen skrev fra Mørdrup til flere af tidens litterære personer. I brevene til Henrik Pontoppidan står Mørdrup som afsendersted igen og igen – blandt andet i 1915, 1916, 1917, 1918, 1919 og 1921. En af de mest interessante forbindelser til huset er Georg Brandes.

Nathansen inviterede Brandes til at besøge sig, da huset stod færdigt. Og i juli 1916 skrev Nathansen fra Mørdrup til Brandes og beskrev, hvordan han sad i en skyggefuld krog af haven med udsigt over marker og skov. Første Verdenskrigs vold stod i stærk kontrast til den fredelige tilværelse, han oplevede hjemme i Mørdrup.

Nathansen havde selv en humoristisk forestilling om Mørdrup som et litterært sted. I sit brev til Pontoppidan i maj 1915 skrev han spøgende, at hans nye malerier snart ville gøre hans ry så stort, at det ville nå "det danske Weimar: Mørdrup". Det er en lille, men charmerende detalje.

For Nathansen var Mørdrup ikke bare en adresse. Han betragtede stedet som sit eget arbejds- og kulturrum.

Ud over Georg Brandes og Henrik Pontoppidan færdes han i den københavnske litteratur- og teaterverden. Han havde allerede skrevet sit mest berømte skuespil, *Indenfor Murene*, som blev opført på Det Kongelige Teater i 1912.

Adresse: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026



Terrasse



82 kvm anneks godkendt til beboelse



Flot hjørne glasparti i karnap



Stue med åben pejs



Soveværelse



Altan

Adresse: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026



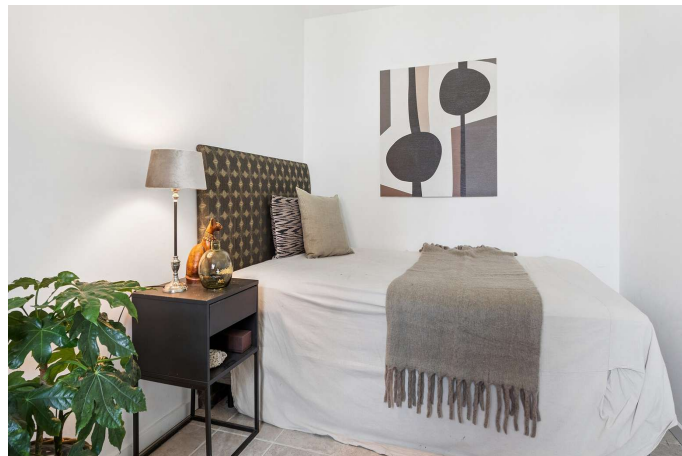
Spisestue



Overdækket terrasse



Soveværelse



Soveværelse i anneks



Arbejdsværelse i anneks

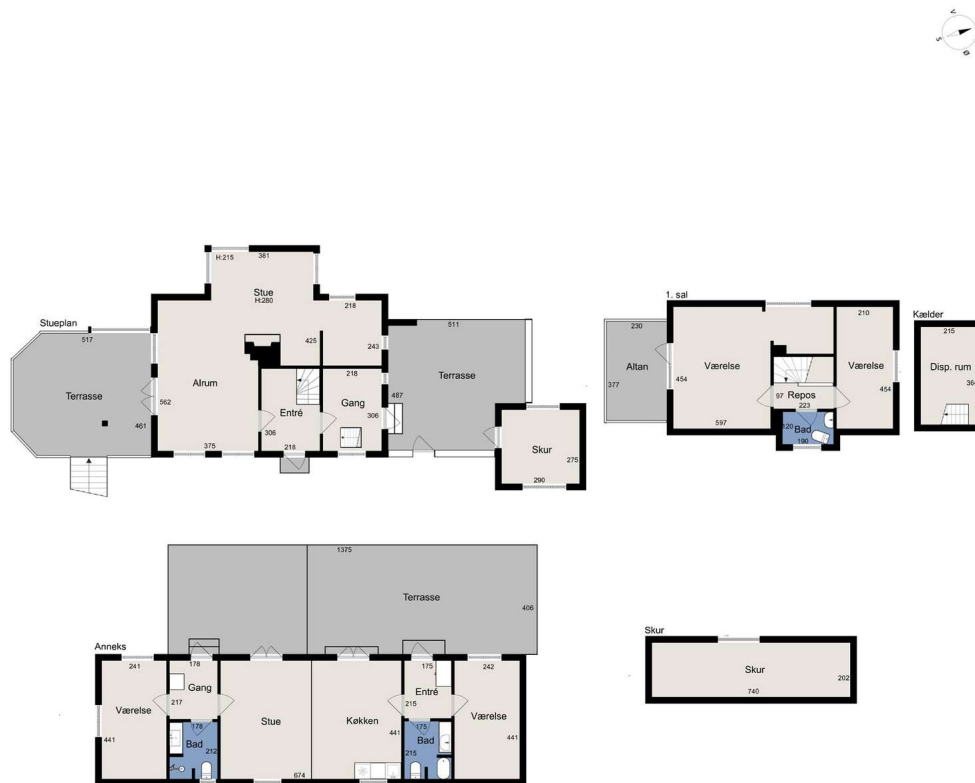


Badeværelse

Adresse: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

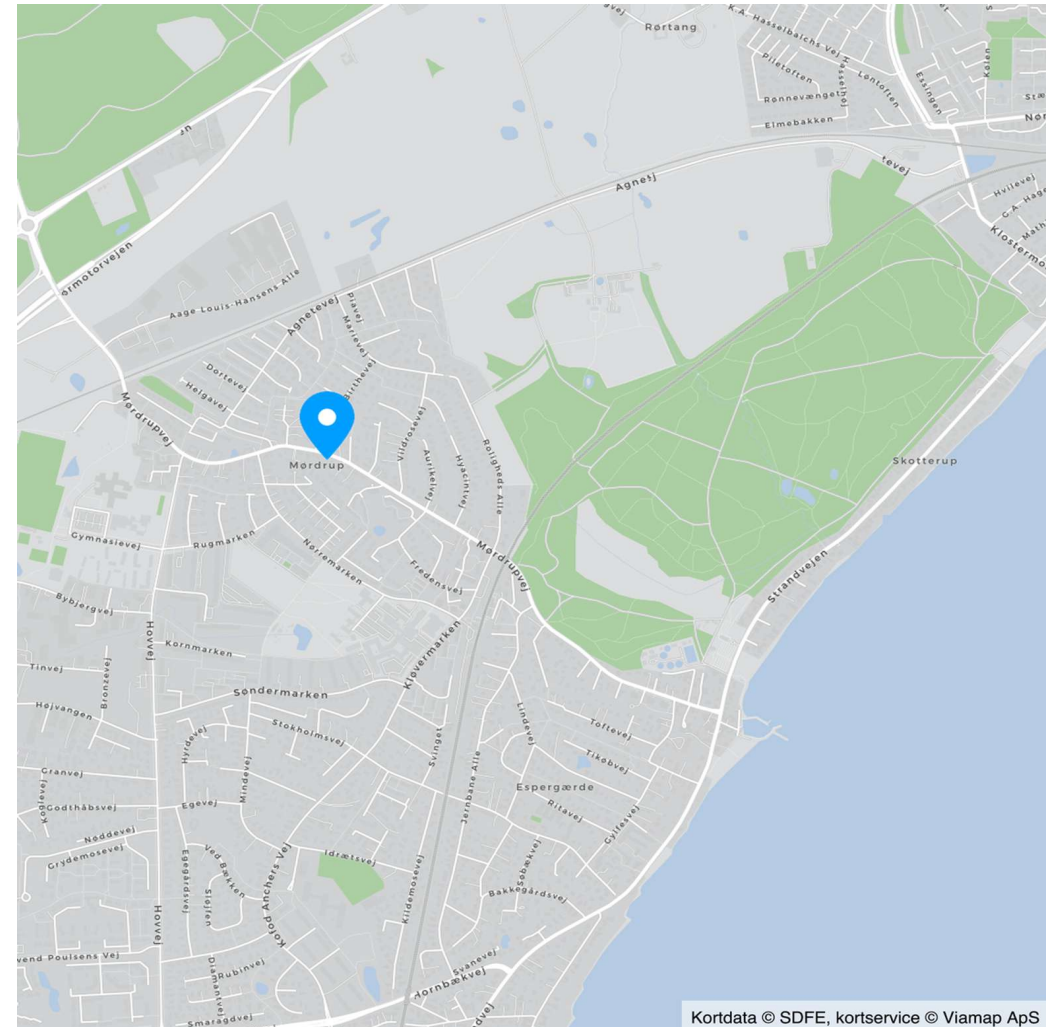
Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 6ap Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2356552
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.143.000
Grundværdi: 1.406.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.514.400
Grundlag for grundskyld: 1.124.800

Arealer**

Grundareal: 714 m²
Boligareal i alt: 186 m²
- heraf Sommerhus 102 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 84 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 9 m²
Udhus: 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: 01.02.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 13_I_134
- Nr. 2: 12.01.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 12.03.2019 - Deklaration vedr. overkørsel, vendeplads og oversigtsareal

Planer

Kommuneplan 3.B2 - Nørremarken
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.823	Kontantpris	kr.	8.900.000
Grundskyld	kr.	10.686	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.250
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	129	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr	kr.	1.050	I alt	kr.	8.975.999
Husforsikring	kr.	6.816			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.326			

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: Mørdrupvej 87A, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 8.900.000

Sagsnr.: 374606
Ejerudgift/md.: kr. 2.944

Dato: 29.10.2026

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 hvilede 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. 3.590.000

Nr. 5: hovedstol kr. 665.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 5, jf. Slots og kulturstyrelsens oplysninger for fredede og bevaringsværdige bygninger. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre,

herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen.

Fritidshusstatus:

Planlovens § 40 gælder udelukkende for boliger i et officielt sommerhusområde. Hvis sommerhuset rent faktisk ligger i et helårsområde (byzone eller landzone), finder forbuddet i § 40 ikke direkte anvendelse på ejendommen.

Lovteksten i § 40, stk. 1 slår specifikt fast: "En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar..." Hvis huset ligger i et helårsområde (Byzone / Landzone) er det ikke planlovens § 40, der regulerer vinterbeboelse, men derimod BBR-registreringen og Byggeloven.

- Hvis huset i BBR er registreret som "sommerhus/fritidsbolig", må du stadig ikke bo der permanent hele året uden tilladelse, men hjemlen til at begrænse dig ligger i ejendommens status og Byggelovens krav til helårsbeboelse (isolering, dagslys m.m.), frem for det specifikke geografiske vinterforbud i § 40.

- Derfor kan du – hvis det ligger i byzone – ansøge om at konvertere husets status til helårsbolig, hvorefter alle begrænsninger falder bort.

Helsingør Kommunes filarkiv

Helsingør Kommunes filarkiv, med oplysninger om ejendommen, kan tilgås på <https://www.helsingor.dk/borger/bolig/ejendomsarkivet>.

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