



REAL

Mørdrupvej 75, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	10.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.809	Grund m ²	1.180
Byggeår/ombygget	1914/1970	Energimærke	D

Sagsnr. **374594**

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 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026



På "toppen af Espergærde" lod Grosserer Arneberg denne arkitekttegnede villa opføre, som en af de oprindelige landliggervillaer, der blev bygget i starten af 1900-tallet, som sommerhuse for rige københavnere, der flyttede på landet i Espergærde om sommeren.

Ejendommen blev opført i 1914, med plads til både herskab og tjenestefolk. På dette tidspunkt hed vejen officielt Stationsvej, og området oplevede et sandt byggeboom i kølvandet på Kystbanens åbning. Velhavende familier opkøbte de nyligt udstykkede landbrugsjorder langs vejen for at bygge solide, murede huse. Ejendommen blev placeret på en stor, tidstypisk villagrund. Bygningen blev opført med elementer fra den sene nationalromantik og den gryende murermeisterstil. Husets ydre udtryk og historiske værdi har sikret det en bevaringsværdi på 4, hvilket definerer det som en bygning med høj arkitektonisk og lokalhistorisk værdi. Den høje og attraktiv beliggenhed går hånd i hånd med originale detaljer, så som palævinduer med koblede rammer og skodder, Københavntag, originale døre og en helt ugeneret have. Her er kun få min afstand til strand og havn, Egebæksvang skov, Kystbanestation, daginstitutioner, skole, gymnasium og indkøbscenter.

Ejendommen er restaureret med stor respekt for husets alder og karakter. Mange originale detaljer er bevaret, samtidig med at boligen er opdateret med blik for funktionalitet og kvalitet. Der er desuden etableret omfangsdræn og pumpebrønd. Udefra har huset et herskabeligt udtryk, som skiller sig markant ud i området. Københavntaget, de smukke palævinduer og de klassiske skodder giver ejendommen en stærk arkitektonisk identitet.

Grunden er ugeneret og velanlagt med flere hyggelige lækroge, terrasser og en varieret, beplantning. Her er skabt en have, der indbyder til både ro, udeliv og lange sommeraftener. Den høje beliggenhed mærkes overalt på ejendommen. Fra både husets rum og havens mange opholdssteder opleves en særlig følelse af lys, luft og åben himmel. Et hjem med historie, sjæl og karakter – og med Espergærdes mange tilbud er lige uden for døren.

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 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026

Smuk ejendom fra 1914 med parklignende grund, på "toppen af Espergærde"

Ejendommen er som tidligere skrevet opført i 1914 og rummer 182 kvm boligareal og 63 kvm kælder, hvor den nuværende ejer har etableret omfangsdræn og pumpebrønd.

Man ankommer fra egen overdækket parkeringsplads til to biler, til en smuk gammel hoveddør. Indenfor er der en klassisk hall, med trappe til 1. sal og et stort værelse til venstre. Fra hall'en er der dobbelt fløjdøre til stuen, hvorfra der er originale dobbelt fløjdøre til terrasser og haven. Stuen er lys, med flotte palævinduer, sildebensparket, indbygget pejs og spiseplads i åben forbindelse til køkkenet, hvor der er fritliggende bjælker, ovenlys og viktualierum. Fra stuen er der ligeledes fløjdøre til mellemgang, hvortil der er indgang, både fra vejen og udgang til haven. I denne afdeling er der også stort soveværelse vendt mod haven og badeværelse. Endelig er der nedgang til tør og brugbar kælder, hvor der er bryggers/vaskerum, et disponibelt rum f.eks. til vin og et stort kælderværelse, der kan bruges til alt fra "krearum", vinstue, gæsteværelse eller kontor. På 1. sal er der repos med adgang til 2 gode værelser, hvoraf det ene er i hele tagets bredde og med kvist til haven. Desuden endnu et brusebadeværelse.

Grunden er et kapitel for sig. Den fremtræder som en mindre park, med varieret beplantning, træer, buske og husets placering ved vejen, gør at man er helt privat i haven. Der er flere terrasser, brændeskure, udhuse og parkering i carport.

Adresse: Mørdrupvej 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026



Stue med palævinduer og fløjdøre til terrasse og haven



Indbygget pejs i stuen



Spisestue i tæt forbindelse med køkken



Spisestue



Køkken med fritliggende bjælker og ovenlys



Herreværelse med palævinduer

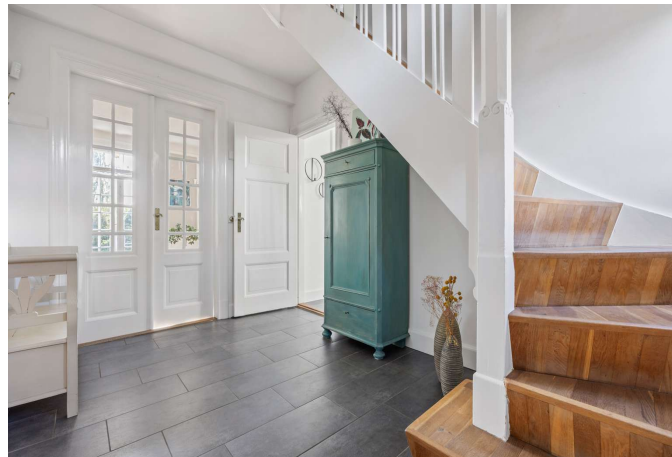
Adresse: Mørdrupvej 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026



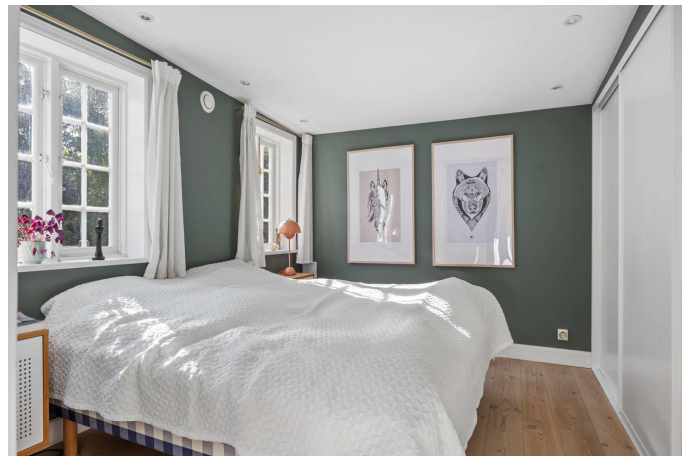
Soveværelse



Hall med trappe til 1. sal



Mellemgang med udgang til haven



Soveværelse



Stort brugbart kælderværelse



Ejendommen i parklignende have

Adresse: Mørdrupvej 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

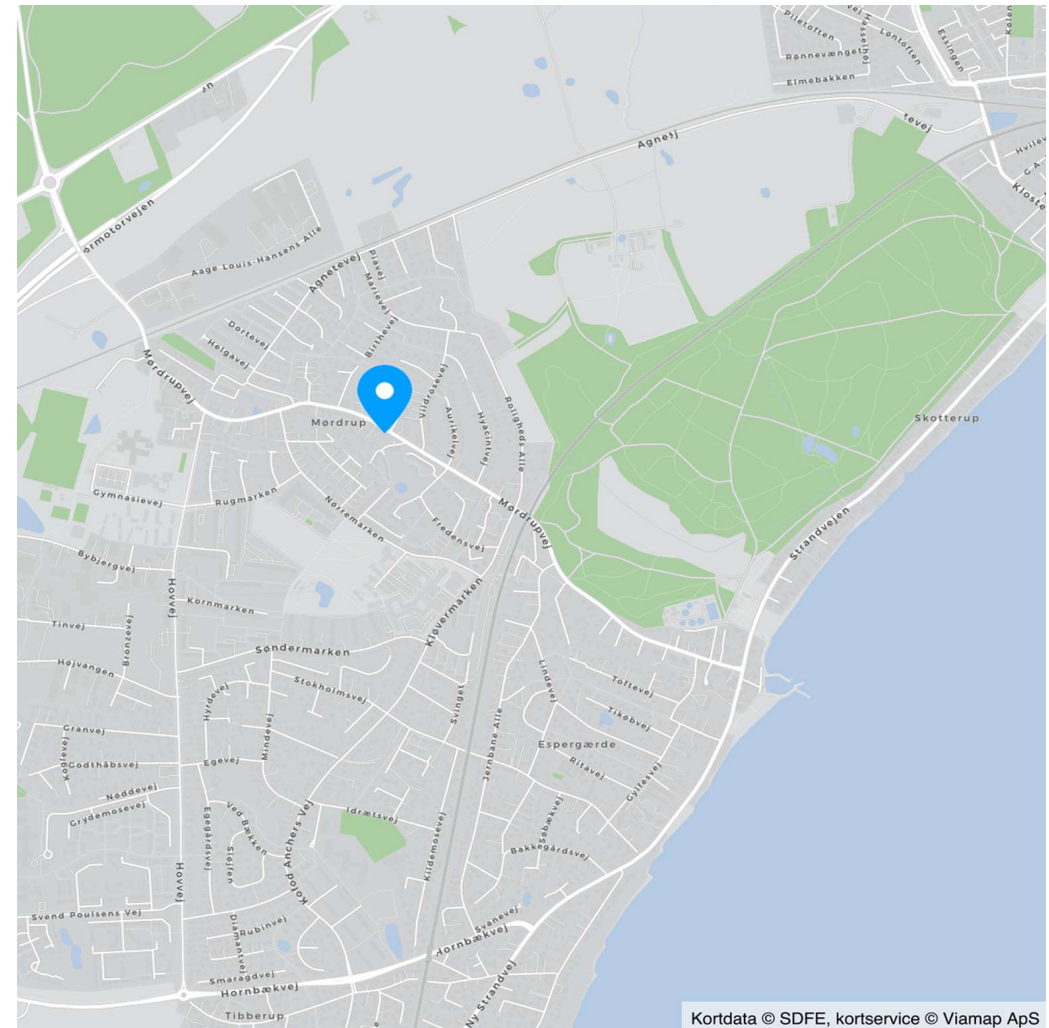
Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Mørdrupvej 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 6aø Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.: 2356564
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1914/1970

Arealer**

Grundareal: 1.180 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 63 m²
Udhus: 8 m²
Carport: 17 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
- Nr. 2: 12.01.1916 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 15.08.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 22.05.1918 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 3.B2 - Nørremarken
Lokalplan 0.1 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune
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 (Siemens), Kogeplade (Siemens, Gas), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mørdrupvej 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lederne Forsikring v. Gjensidige 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

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.653 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Indmuret pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 D



Adresse: Mørdrupvej 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.663	Kontantpris	kr.	10.750.000
Grundskyld	kr.	30.446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	66.350
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	149	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr	kr.	719	I alt	kr.	10.837.099
Husforsikring	kr.	8.911			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 69.709			

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 75, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 10.750.000

Sagsnr.: 374594
Ejerudgift/md.: kr. 5.809

Dato: 17.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.011.616

Nr. 6: hovedstol kr. 2.031.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen 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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede 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 salgsopstillingen 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 speci- fik rådgivning herom.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig med bevarings- værdi 4, 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.

Olietank afblændet

Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarappor- ten og vedlagte bbr-meddelelse og dokument på Helsingør Kommunes filarkiv, forefindes 1 stk. inaktiv olietank på ejendommen, med bemærkning: Sløjfning - Tanken er afblændet (kode1). Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede kunder accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.

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