



REAL

Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	7.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.153	Grund m2	740
Byggear	1973	Energimærke	E

Sagsnr. **374498**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

240 etagemeter arkitekttegnet kvalitetsvilla i 4 forskudte plan.

På fredelig beliggenhed, i hjertet af Espergærdes attraktive og børnevenlige "pigevejskvarter", sælges arkitekttegnet kvalitetsvilla i fire forskudte plan, med i alt 240 etagemeter. Huset ligger højt placeret, fjernt fra store veje og med direkte adgang til Nirvanastierne, som fører børn og voksne trafiksikkert rundt i området. Der er god udsigt over kvarteret og nem adgang til det grønne område, som forbinder Bentevej til Anlæggets Alle og videre til Kystbanestation og Espergærdecentret. Fra alle etager er der direkte udsigt til haven.

Ejendommen er opført i 1973 og fremtræder velbevaret i sin oprindelige stil og indretning. Ligeledes er huset løbende vedligeholdt, både ude og inde og fremtræder i god stand. Der er murede indervægge, forskudte plan og ensidig taghældning, med loft-til-kip, som giver en spændende rumfornemmelse og sammenhæng, på de to øverste etager.

De fire forskudte plan er indrettet som følger: Indgang til stor forstue, med garderobeplads. Mellemgang til afdeling med brusebadeværelse, sauna og stort værelse. En halv etage ned, til mellemgang og afdeling med stort disponibelt rum, værksted og fyrrum. En halv etage op til stor stue, i hele husets bredde, med loft-til-kip og udgang til svalegang og solrig og ugeneret terrasse. De to øverste etager er åbne og forskudt i forhold til hinanden. Der er indvendig svalegang, spændende vinduesplaceringer og god udsigt over området. På det øverste forskudte plan er der soveværelse, badeværelse med kar og brus, samt stort spisekøkken, med udgang til svalegang og haven til den anden side,

Grunden ligger højt og er aflukket. Mod vejen er der carport med plads til både bil og trailer. Omkring huset findes der flere gode terrasser.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026



Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026



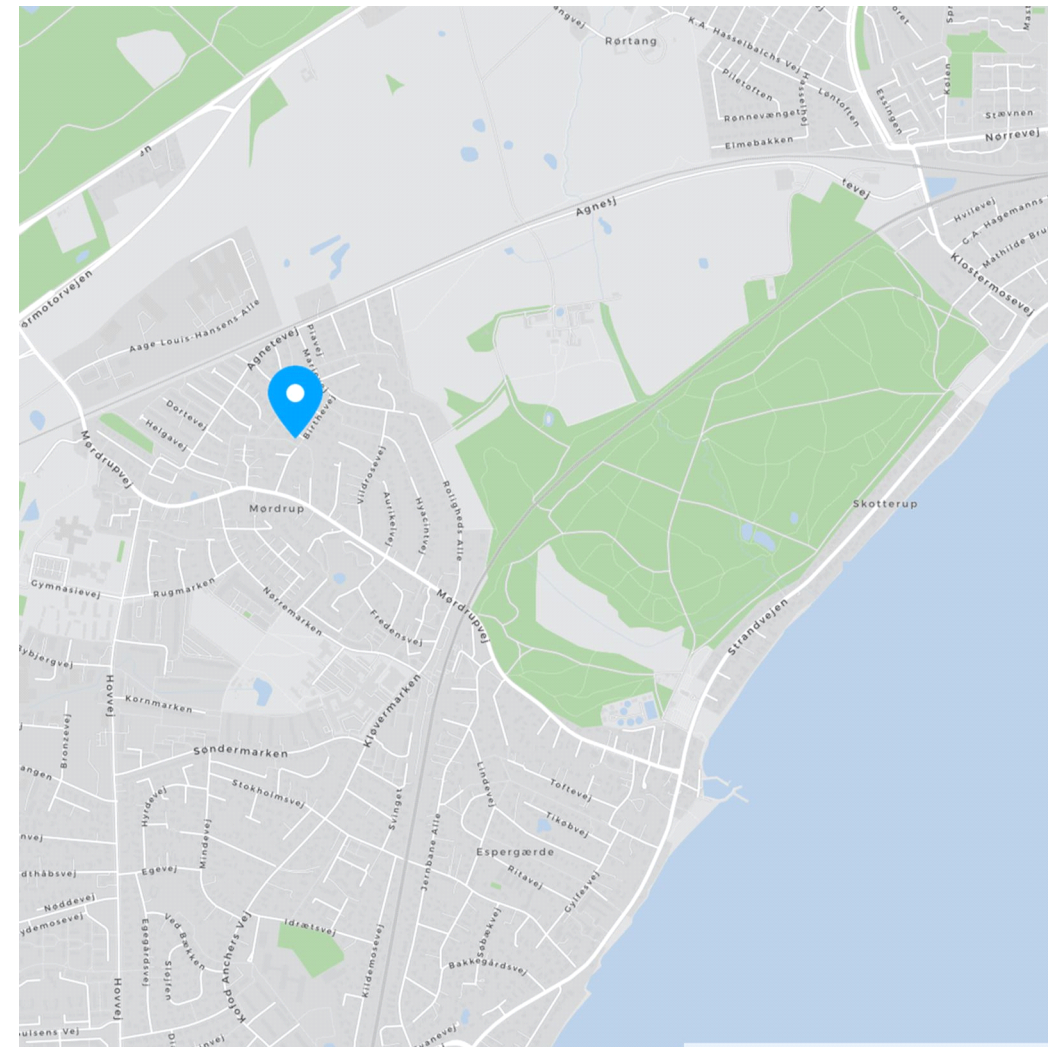
Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	7 kd Mørdrup By, Mørdrup
BFE-nr.:	2357271
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	740 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	92 m ²
Carport:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019

Nr. 1 lyst d. 19.11.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser

Nr. 2 lyst d. 16.08.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.804.000 kr.
Grundværdi:	3.564.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.643.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.875.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur med keramisk kogeplade (2025), opvaskemaskine, køle-/fryseskab, emhætte, vaskemaskine, kummefryser i kælder og overtages uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.198 Forbrug: 2.820,00
Udgiften er beregnet i år: 2024/25
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
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.
Udgifter til varme er beregnet ud fra sælgers seneste årsforbrug i 2024/25 på 2.820 kWh. Evidens er kr. 5,378 pr enhed = kr. 15.169 og OK er kr. 3,2 pr enhed = kr. 9.030.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Spildevandsplan

Iht. spildevandsplanen kan der evt. blive stillet krav om forbedret rensning af spildevandet. Nogle ejendomme kan blive pålagt at ændre afløbssystemet på egen grund. Såfremt der efter købsaftalens indgåelse stilles krav fra Kommunen, er dette sælger uvedkommende.

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
 Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.680	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	27.086	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation	kr.	3.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	132	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning 2026	kr.	510	I alt	kr.	7.562.419
Husforsikring	kr.	6.611	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		61.841			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.191 md./ 482.288 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.519 md./ 390.222 år v/25,40%
 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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
 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: 1/2 - 1/8

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: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 374498
Ejerudgift/md.: kr. 5.153

Dato: 30.01.2026

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:

Ingen i følge sælger.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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