



REAL



## Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>148</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.153</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>740</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **374498**

**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: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 25.05.2026



### Espergærde - 240 etagemeter arkitekttegnet kvalitetsvilla i 4 forskudte plan

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 trafikikkert 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 rumfølelse 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

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

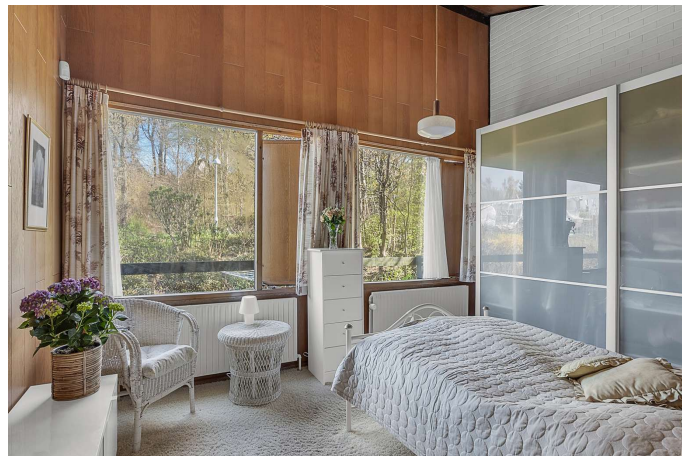
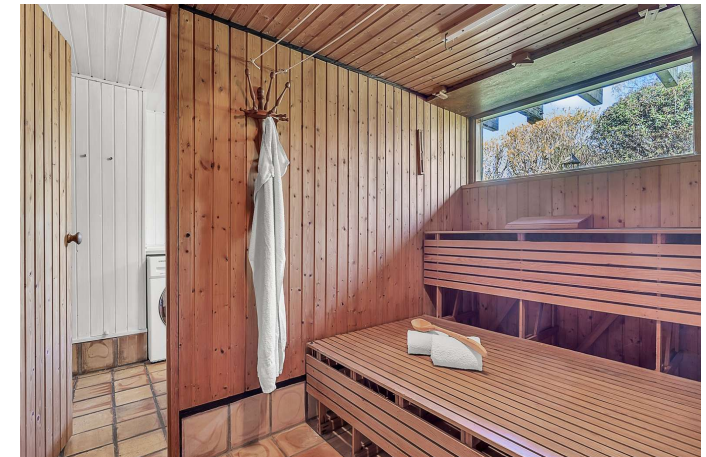
Dato: 25.05.2026



Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 25.05.2026



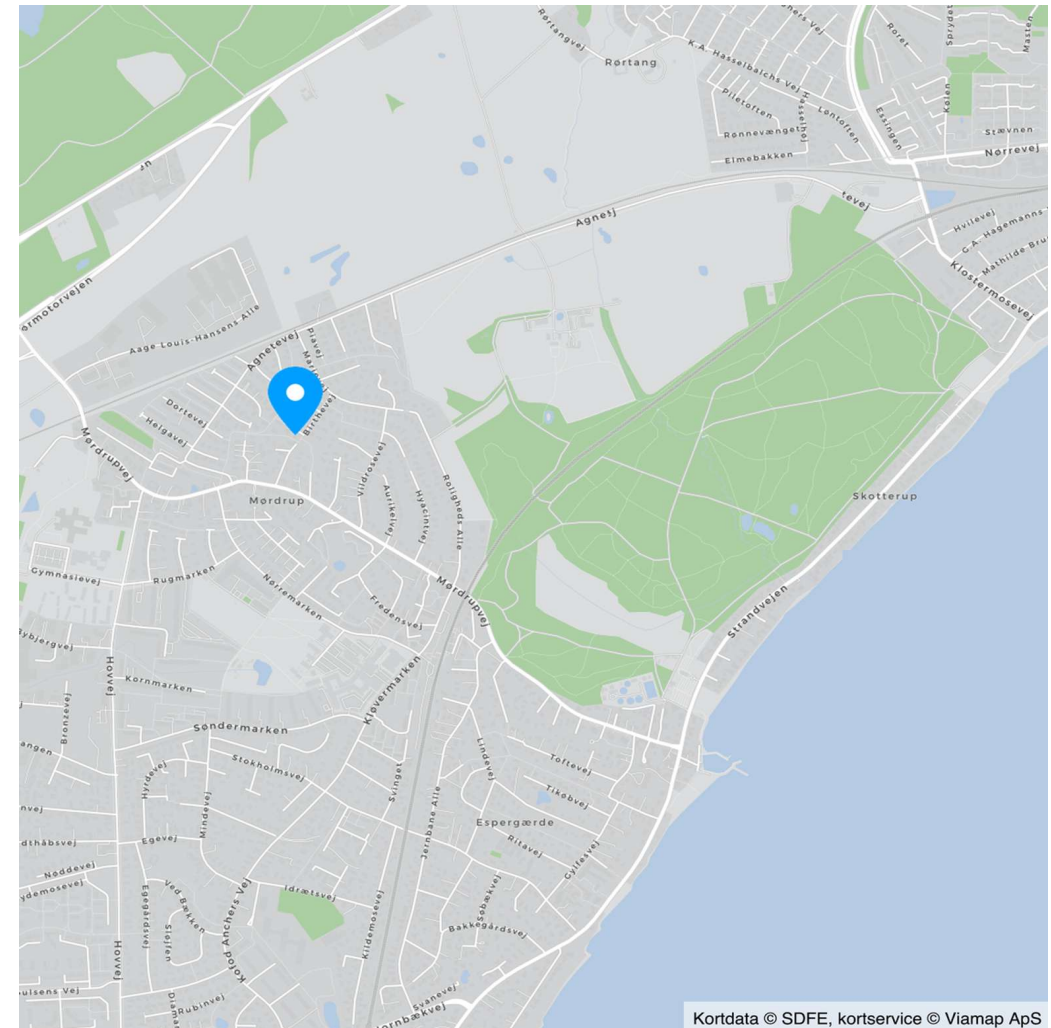
Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 25.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 7kd Mørdrup By, Mørdrup  
BFE-nr.: 2357271  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.804.000  
Grundværdi: 3.564.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.643.200  
Grundlag for grundskyld: 2.851.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 740 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 148 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 92 m<sup>2</sup>  
Carport: 40 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 25.05.2026 -  
- Nr. : 25.05.2026 -

**Planer**

Kommuneplan 3.B1 - Busserupgård  
Link til kommuneplan Helsingør Kommune.pdf

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 25.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

##### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.198 Forbrug: 2.820

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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. Evida 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Bentevej 1, Mørdrup, 3060 Espergærde  
 Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.680	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	27.086	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse 2026	kr.	132	I alt	kr.	7.046.917
Skorstensfejning 2026	kr.	510	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.611			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.842			

**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. 6.995.000

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

Dato: 25.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.775.000

**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)