



**REAL**

## Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk

|             |                         |             |              |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Halvt dobbelthus</b> | Bolig m2    | <b>173</b>   |
| Kontantpris | <b>12.900.000</b>       | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>7.660</b>            | Grund m2    | <b>618</b>   |
| Byggear     | <b>2025</b>             | Energimærke | <b>A2020</b> |

Sagsnr. **374502**

---

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

**REAL**

Formulærens 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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026



## Beskrivelse:

**Alle oplysningerne i vedhæftede salgsopstilling, med tilhørende bilag er vejledende og der tages forbehold for ændringer. Det endelige aftalegrundlag vil fremgå af købsaftale med bilag.**

**Fundament:** Randfundament til frosthøjde min. 105 cm under sokkelhøjde. De øverste 57 cm fundament udføres isoleret.

**Terrændæk:** 110 mm fiberarmeret beton støbes på 400 mm isolering. I beton indstøbes slanger til vandbåren gulvvarme. Terrændækket sikres mod radon.

**Ydervægge:** Tykkelse på i alt 408 mm bestående af 108 mm skalmur 190 mm isolering og 100 mm gasbeton. Der kan forekomme bagmure i op til 150 mm gasbeton grundet statiske beregninger. Murværket udføres som "Løberforbandt 1". Fuger i skalmur udføres som trykset fuger i bakkemørtel. Under vinduer udføres skiffer sålbænke.

**Bagmur/skillevægge:** Indvendige vægge udføres af 100 mm. porebeton. Der kan forekomme vægge i op til 150 mm tykkelse grundet statiske beregninger.

**Etageadskillelse, 1½-plan:** 180 mm letklinkebetondæk med isolering, støbt pudslag og indstøbt vandbåren gulvvarme. Lofthøjde i stueplan målt fra færdig gulv ca. 247 cm.

**Tagkonstruktion, 1½-plan:** Saddeltag med hanebånd med murede gavle og uden udhæng Hanebåndsspær med 50 graders taghældning Betontagsten lagt på lægter. Diffusionsåbent undertag med fodblik, som afvandes i tagrende. Tag afsluttes med vindskedesten i gavle. Tagrende udføres som 12" tagrende med ø75 nedløb i galvaniseret stål. Stern, vindskeder og udhængsbrædder udføres hvidpigmenterede og antimug behandlede fra fabrik. Lofthøjde på 1.sal målt fra færdig gulv ca. 240 cm.

## 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: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026

**Mursten:** Blødstrøgne mursten kan vælges fra stort udvalg. Det er ikke alle mursten som tåler eller må afsyres, der kan derfor forekomme fugeslør. Eventuel filsning af facader kan tilkøbes. Ved filsning kan der forekomme mindre kosmetiske svindrevner og farveforskelle i den fildede overflade.

**Udvendige døre:** Døre af mærket Rationel, malet fra fabrik og med Rationel dørgræb i stål. Entré og bryggersdør med et eller flere glasfelter og komposit bundstykke. Døre leveres med klart eller matteret glas efter bygherres valg. Der monteres 1 stk. låsekasse med udvendig og indvendig cylinder. Terrassedøre leveres med 1 glasfelt, komposit bundstykke og indvendig cylinder, hvis dørtypen tillader dette. Eventuelle branddøre leveres af mærket Rationel, malet fra fabrik og uden glas.

**Vinduer:** Vinduer af mærket Rationel, malet fra fabrik, som topstyrede elementer. (Evt. sidehængte afhængig af husmodel) Ruder udføres som 3-lags energiruder. Eventuel solarruder kan tilkøbes. Der udføres matterede glas i badeværelsesvinduer. Indvendigt monteres trælistes i sider samt top af vinduer. Lister males i farve, hvid.

**Vægoverflader:** På vægge i badeværelser opsættes filt som malerbehandles med vådrumsmaling. Der kan tilvælges vådrumsmaling over køkken/bryggersborde. På vægge i brusenicher opsættes fliser fra gulv til loft, dog maks. 2,5 meter i højden. På husets øvrige vægge opsættes filt, der males i farven lys råhvid. Vægge i vådrum udføres i gasbeton eller vådrumsgips.

**Gulvbelægning:** I badeværelser, bryggers og entré udføres der klinker til reguleringspris. I stue, alrum, værelser samt gang udføres der 14 mm lamelstavparket i ask eller eg fra Boen. Gulvbelægning i køkken er enten fliser eller lamelstavparket, alt efter hvilken hus/køkkentype der er valgt.

**Loft:** Loftet udføres i 2 lag 13 mm gips. Der afsluttes langs vægge uden skyggeliste.

**Indvendige døre:** Hvidmalede massive Swedoor Stable døre med dørgræb i stål. Eventuelle dobbeltdøre udføres som hvidmalede massive Swedoor døre med 3 eller 12 glasfelter i hver dørblad.

**Trappe:** Der udføres kvartsving- eller ligeløbstrappe i mat lakeret fyrretræ uden stødtrin. Fyrretræsvange og runde balustre hvidmales. Håndliste udføres i mat lakeret fyrretræ. Der bliver udført MDF skørt over etageadskillelse som malerbehandles som væg.

**Carport:** Carport som set på tidligere salgsmateriale er ikke inkluderet i prisen, men kan tilkøbes efter aftale med bygherre.

Adresse: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026



Adresse: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

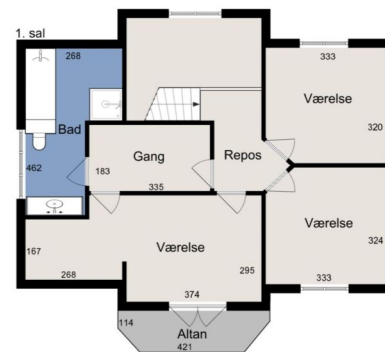
Dato: 31.01.2026



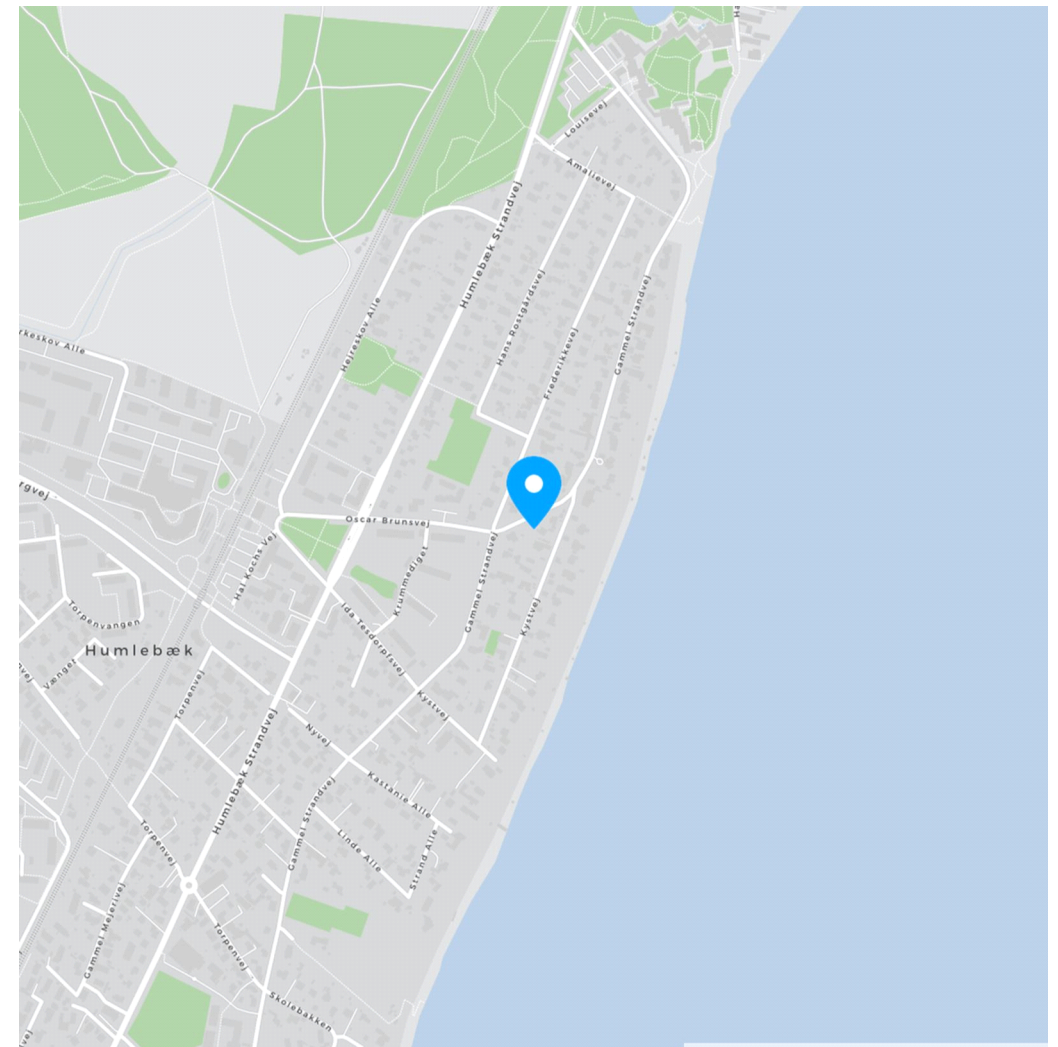
Adresse: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
 Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Halvt dobbelthus                                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                            |
| Kommune:            | Fredensborg                                         |
| Matr.nr.:           | 4 v Krogerup, Humlebæk                              |
| BFE-nr.:            | 2354105                                             |
| Zonestatus:         | Byzone                                              |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                          |
| Vej:                | Offentlig                                           |
| Kloak:              | Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                                          |
| Opført/ombygget år: | 2025                                                |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 9.687.600 kr. |
| Grundværdi:                  | 5.864.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 7.750.080 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 4.715.520 kr. |

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 618 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 173 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 79 m <sup>2</sup>  |

Øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger: Kommuneplan 2021

Nr. 1 lyst d. 23.02.1910 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Nr. 2 lyst d. 27.03.1912 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Nr. 3 lyst d. 05.10.1935 Dok om carport/garage mv  
 Nr. 5 lyst d. 05.11.2024 Salgs- og Pantsætningsforbud

Nr. 1 lyst d. 23.02.1910 lbnr. 933079-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Nr. 2 lyst d. 27.03.1912 lbnr. 933080-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Nr. 3 lyst d. 05.10.1935 lbnr. 933081-13 Tillægstekst Dok om carport/garage mv

Adresse: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **Særlige oplysninger til potentielle købere:**

1) Alle oplysningerne i vedhæftede salgsopstilling, med tilhørende bilag er alle vejledende og der tages forbehold for ændringer. Det endelige aftalegrundlag vil fremgå af købsaftale med bilag.  
2) Ejendommen er nyopført og der udarbejdes således ikke rapporter jf. huseftersynsordningen. Energimærke er A2020. Totalentreprenøren tegner byggeskadeforsikring. Forsikring mod brand og stormskade, tegnes af HHM A/S i opførelses perioden. Der afholdes 1 års og 5 års gennemgang.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det samlede elforbrug er estimeret til at være ca. 14.900 kWh pr. år, hvilket giver et ca. forbrug på kr. 28.500 for hele ejendommen (man laver en energiberegning for dobbelthuset). Det samlede årlige energiforbrug i ejendommen anslås derfor til kr. 14.250 pr. enhed.

#### 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |            |
|-----------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 39.525 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 12.900.000 |
| Grundskyld            | kr. | 40.082 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 79.250     |
| Renovation            | kr. | 4.643  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 12.500     |
| Rottebekæmpelse 2025  | kr. | 168    | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 12.991.750 |
| Husforsikring         | kr. | 7.500  | 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 |     | 91.918 |                                                                                                                                                                                                                         |     |            |

#### 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: 645.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 69.123 md./ 829.470 år Netto **ekskl.** ejerudgift 56.344 md./ 676.132 år v/24,60%  
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: 31.01.2026  
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: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 12.900.000

Sagsnr.: 374502  
Ejerudgift/md.: kr. 7.660

Dato: 31.01.2026

#### 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

#### **Tilbehør:**

##### **Hårde hvidevarer**

Opvaskemaskine: Siemens, SN45D202SK, 60 cm til underbygning. Vaskemaskine: Siemens, WM14N0L7DN. Kondensstørretumbler: Siemens, WT45H2K7DN. Induktionskogesektion: Siemens, EU611BEB2E. Køle-/fryseskab: Siemens, KG36NVI35, 186 cm med front i stål. Emfang: Siemens, LC68BA572, 60 cm i rustfrit stål til vægmontering. Indbygningsovn: Siemens, HB63AB522S, Overflade i stål. Hvidevarer leveres som ovenstående, eller tilsvarende ved udgåede modeller.

##### **Sanitet/Armatur:**

Køkkenvask i stål er underlimet. Bryggersvask udføres i stål og nedfældes i bordpladen. På begge badeværelser udføres væghængte toiletter med skjulte cisterner. Evt. badekar iht. kontrakt. Afløb i brusenicher udføres som linjeafløb. Alle blandingsbatterier er af mærket Grohe og leveres med krom overflade. Udvendigt monteres en frostsikret spulehane, som placeres ved køkken eller bryggers.

##### **Inventar fra Svane:**

Fronter i køkken: Svane Deco hvid grebsløs låge. Fronter i øvrige rum: Svane Deco hvid låge. Frisider: Hvid Color. Korpus: Hvid melamin med ABS kanter. Beslag: 107 grader justerbare hængsler. Skuffer: Lux hvid skuffer med soft luk. Greb: G1126 rustfri stålgreb 128 mm. Sokkel: 180 mm hvid malet, ekstra bagsokkel i køkkener med trægulv. Bordplade køkken/bryggers: 30mm højtrykslaminat med laminatkant, frit valg af farve i Svanes's sortiment. I køkken underlimet vask som Franke RBU 480 B1. 23mm hvid mat formstøbt kompositplade med i støbt firkant vask, inkl. Bordplader i badeværelser: hul for blandingsbatteri.

##### **El:**

Udføres iht. stærkstrømsregulativet. Der vil være 20 stk. spots til fri placering i huset. El-måler placeres i facade og gruppetavle placeres på ydervæg. I teknikskab monteres yderligere 1 stk. dobbelt stik, samt el-stik i loftrum placeret ved loftlem. Kontakter udføres som LK Softline. Der udføres installation med 1 stk.

antennestik (coax) og 1 stk. datastik (cat. 6) til fri placering. I teknikskab udføres der fordelingsenhed til antennestik og datastik.

##### **Ventilation:**

Der udføres ventilationsanlæg fra Dantherm HCV 400, der placeres i teknikskab i bryggers. Der kan i nogle bygningsmodeller være behov for at udføre rørkasser og evt. nedhængt loft.

##### **Varmeinstallation:**

Huset opføres med Jordvarmepumpe. Jordvarme laves som spyd.

##### **Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:**

Totalentreprenøren tegner byggeskadeforsikring. Forsikring mod brand og stormskade, tegnes af HHM A/S i opførelsesperioden. Der afholdes 1 års og 5 års gennemgang

##### **Elinstallationsrapport:**

Totalentreprenøren tegner byggeskadeforsikring. Forsikring mod brand og stormskade, tegnes af HHM A/S i opførelsesperioden. Der afholdes 1 års og 5 års gennemgang

# 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.realmaeglerne.dk/374](http://www.realmaeglerne.dk/374)