

REAL



## Langebjergrvej 123, 3050 Humlebæk

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.522</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.266</b>
Byggeår/ombygget	<b>1959/2002</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **374544**

**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: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 10.04.2026



### Humlebæk - Velholdt 1-plansvilla med 70 kvm stort værksted

Yders velholdt 1-plansvilla med kvart kælder, beliggende for enden af blind vej, i en "drøm" af en have og ca. 70 kvm. kombineret garage og værksted, bagest på grunden. Ejendommen har kun haft en ejer, som har bygget det til sig selv i 1959. Det er siden hen passet godt på, fornyet med bl.a. køkken, tilbygget med ekstra værelser, badeværelse og kælder, samt en hyggelig havestue, som rammer gården og terrassen godt ind. Uanset hvor man kigger hen på grunden, er det en fryd for øjet.

Værksteds- og garagebygningen har tilkørsel langs husets vestlige skel, hvor der er god plads til parkering af både bil og trailer. Huset har et bebygget areal på 159 kvm, heraf 19 kvm. vinterhave. Endvidere 38 kvm kælder. Det hele er indrettet som følger: Entré/forstue, badeværelse i originale fliser og stifter, 2 værelser - det ene med udgang til vinterhaven. Afdeling med lille forstue og stort soveværelse med "privat" håndvask og udgang til haven. Pænt køkken med spiseplads og udgang til stort bryggers, med egen indgang fra indkørslen. Her findes husets andet toilet/bad, i forbindelse med trappe til kælderen. Her findes et "mandskabsrum", sauna og et stort viktualierum, med ekstra køl og frys, samt masser af skabs- og aflægsplads.

Værkstedet på små 70 kvm er et kapitel for sig. Til den ene side er der en dobbelt garage i forlængelse af indkørslen. Til den anden side er der fungerende værksted, som kan bruges til det meste håndværk. Endvidere stort brændeskur, have pavillon, dejligt lukket gårdmiljø, terrasse under løvhal og meget mere.

#### 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: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

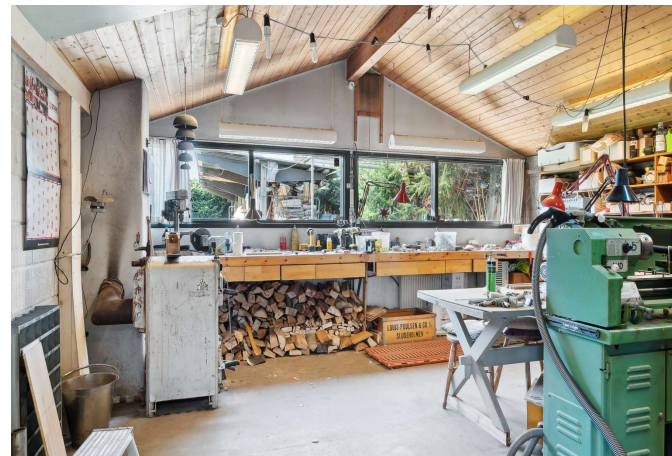
Dato: 10.04.2026



Adresse: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 10.04.2026



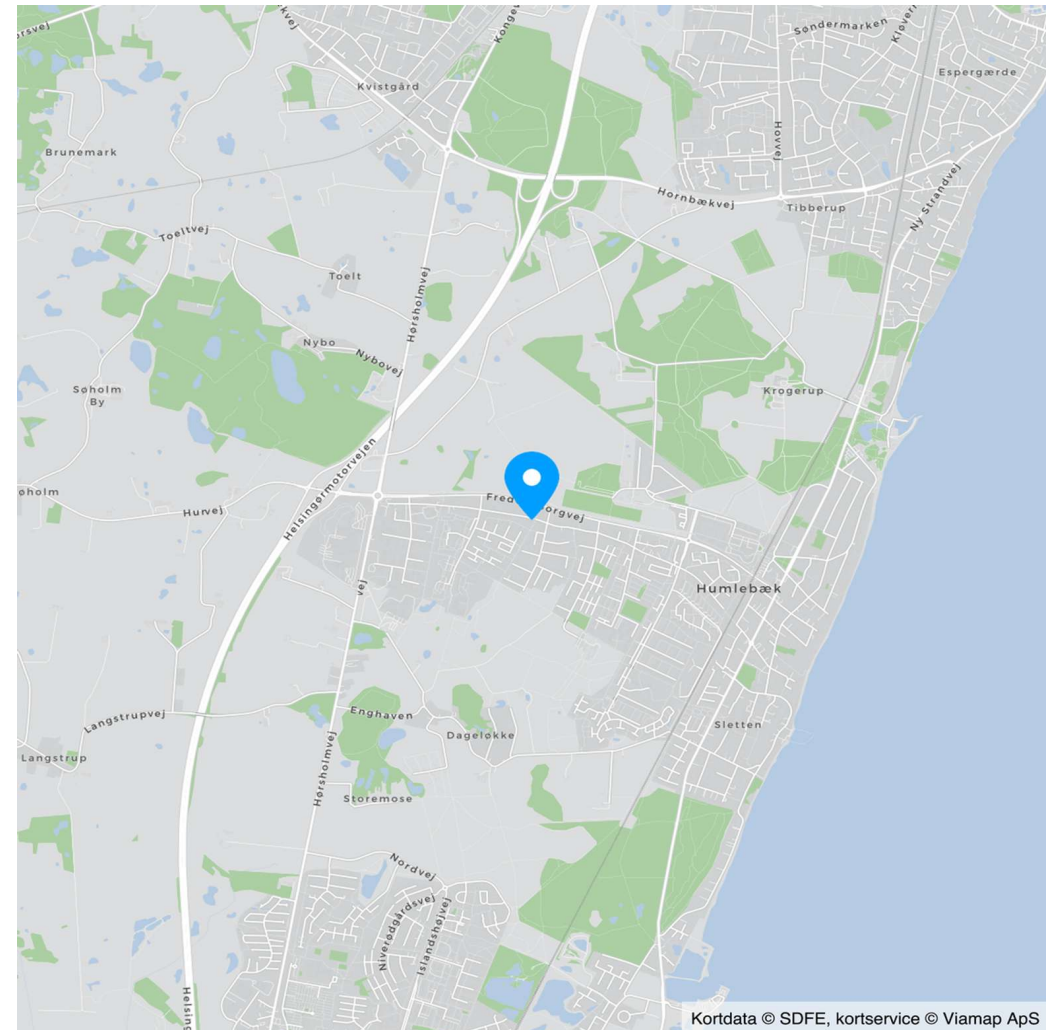
Adresse: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredensborg  
Matr.nr.: 1ak Øverste Torp By, Humlebæk  
BFE-nr.: 2355180  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1959/2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.330.000  
Grundværdi: 3.587.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.464.000  
Grundlag for grundskyld: 2.869.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.266 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 38 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 19 m<sup>2</sup>  
Garage: 69 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 12 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. 1: 10.10.1917 - Dok om master mv, forsynings-/afløbsledninger mv,  
- Nr. 2: 22.04.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 09.01.1973 - Byplanvedtægt nr. 27  
- Nr. 4: 03.09.1979 - Lokalplan nr. H.5

**Planer**

Kommuneplan HB 21 - Boligområde, Langebjergvejs nordlige del  
Lokalplan B27 - Område syd for Torpenvej i Humlebæk

Tilbehør:

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

Kogeplade (Blomberg), Ovn, Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Køleskab (Bosch), Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Fryser (Gram), Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.462                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 E

Adresse: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.666	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr. 23.818	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation 2026	kr. 4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr. 151	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr 2026	kr. 485	I alt	kr.	5.547.917
Husforsikring	kr. 7.503			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 54.266			

#### 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/nettoyldelse 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.027 md. / 360.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.167 md. / 289.998 år v/25,94 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Langebjergvej 123, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 374544  
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 10.04.2026

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:

### 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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

#### Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

#### Afvigelse fra bbr-meddelelse

Udstue: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.

# 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)