

Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**304**
Kontant	**11.495.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**6.837**	Grund m^2	**1.606**
Byggeår	**2021**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **374492**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
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: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026



Toftemosevej 21 – Bæredygtigt og veldisponeret dobbelthus i Hornbæk

Ejendommen på Toftemosevej 21 i Hornbæk er opført i 2021 og består af to ideelle anparter – A og B – hver med 100 m² privat beboelse. Dertil kommer 104 m² fællesfaciliteter, som omfatter entré, orangeri, bryggers, værksted og teknikrum. Fællesarealerne er indrettet med fokus på funktion og fællesskab, og bidrager til en samlet brugsret på ca. 152 m² pr. bolig. Grunden er på 1.606 m² og rummer en syd- og vestvendt terrasse med sol det meste af dagen. Jordvarme, solceller og vandtank, sikrer billige driftsomkostninger.

21 tv. – Lyst og funktionelt: Boligen er ideel til single, par eller lille familie. 100 m² privat bolig med god plads og fleksibilitet – og adgang til 104 m² fællesarealer. Lys gennem hele huset, højt til loftet og åbne opholdsrum. Nøglepunkter: Gennemlys og stort tagvindue. To soveværelser + kontor/gæsteværelse. Direkte adgang til terrasser mod øst, syd og vest. Funktionelt badeværelse og hyggelig spiseplads til 8. Udsigt mod vest og egen indgang via kontor.
21 th. – Lyst og eksklusivt: Designet til en single eller et par, med luksuriøs stemning og praktiske løsninger. 100 m² bolig og 104 m² fællesareal. Åbne rum, høj komfort og sol fra syd og vest. Nøglepunkter: Stort badeværelse med dobbelt brusere og walk-in closet. Stor køkkenø, quooker og Siemens hvidevarer. Glasvæg til stue, ovenlys med regnsensor. Direkte udgang til terrasse og have. Vestvendt udsigt til himmel og solnedgang og egen indgang via kontor.
Fællesområder – Fællesskab og funktion: 104 m² fælles faciliteter: vaskeri, depot, værksted, ekstra bad/toilet og stort multirum. Nøglepunkter: Fællesspisning og arrangementer for op til 40 personer. Udendørsbruser, fællesterrasse og køkkenhave. Sansegyngen i træet og plads til leg og ro Lydvenlige rum med skrå lofter og akustikplader

Beliggenheden i Hornbæk kombinerer natur og nærhed til byliv. Der er få minutters cykelafstand til dagligvareindkøb, caféer og restauranter i centrum. Området byder desuden på skov, strand og naturoplevelser året rundt. Hornbæk Strand er kendt som en af Sjællands bedste med bred sandstrand og klart badevand. Hornbæk Plantage, der grænser op til Toftemosevej, fungerer som hundeskov og rekreativt område. Transport til København tager ca. 40 minutter i bil.

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

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026

Toftemosevej 21 – Bæredygtigt og veldisponeret dobbelthus i Hornbæk

Beskrivelse af byggeriet og tankerne bag

Tankerne bag byggeriet er at man har hvert sit eget hus og fællesarealer til deling og det der er muligt at dele kan deles - inde og ude

- Delt vedligeholdelse (arbejdstimer og økonomisk)
- F-fundament, har sparet beton i fundamentet og sparet omfangsdræn
- Jordvarme
- Solceller og batteripakke (tysk kvalitet)
- Genveksanlæg som sikrer optimal varmeudnyttelse og frisk luft.
- Selvforsynende med el på selve husets drift
- Vandopsamling 7500 liter regnvand som bruges til toiletskyl og udendørs vanding og er forberedt til vaskemaskine
- BWT-anlæg giver mindre kalk, mindre vedligehold og længere levetid på f.eks. vaskemaskine, vandvarme-system og qooker.
- Træhus bygget i svensk bæredygtigt træ, bygget af dansk firma på Sjælland. Lydvenlige rum med skrå lofter og akustikplader.
- 180 m² træterrasse i bæredygtigt træ, termowood, svensk brændt, varmebehandlet træ. Opsat på skruefundament hvilket betyder at der ikke er brugt beton
- Gulvvarme i hele huset med separat temperaturregulering i hvert rum
- Energimærke 2015A – Huset er et 0-energihus.
- Fælles hårde hvidevarer er lavenergimærket
- 12 m langt udhus - 24 kvadratmeter bygget med samme taghældning som hovedhuset og i samme træsort, halvdelen aflukket og den anden halvdel delvis åben til cykelparkering og med hylder til affaldssortering
- Overfladedræn rundt om hele huset til faskine i baghaven
- Ingen sprøjtemidler brugt nogen steder på matriklen
- Ingen forurening ifølge jordprøver i 2020 i forbindelse med byggeriet
- Vild have område for biodiversitet
- Udendørs vaskeplads til cykler, hunde og andet med sit eget kloakafløb
- Nyt raftehegn på hele matriklen i 2020, ubehandlet træ
- Stengærde er bevaret i den vestlige ende af haven og insekthoteller er skabt flere steder i haven med sten fundet på grunden i forbindelse med byggeriet
- Parkeringsplads til 4 biler. Forberedt til stor carport med afløb til vandbeholder.
- El-lader til 2 køretøjer.
- Nøglesystem, så hver lejlighed har egen kodet nøgle, sået den også passer til samtlige fællesdøre, udhus og postkasse.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

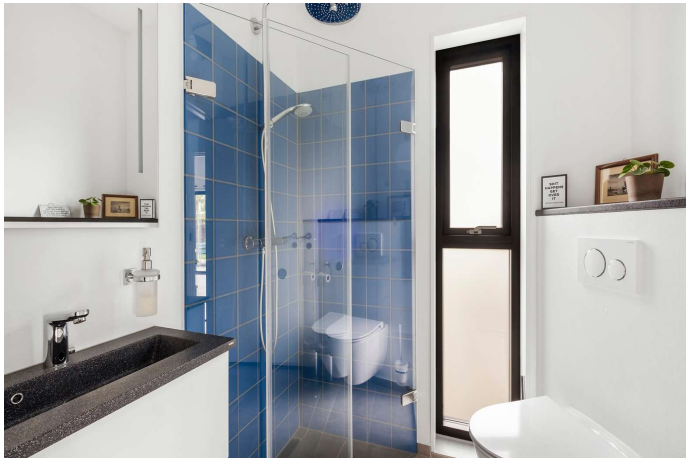
Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026













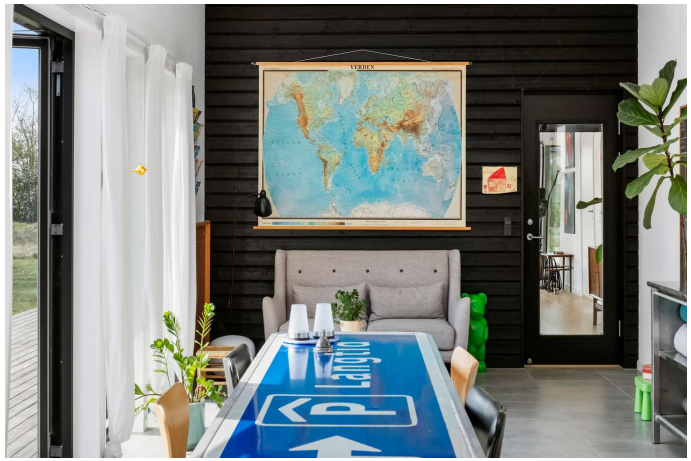
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026







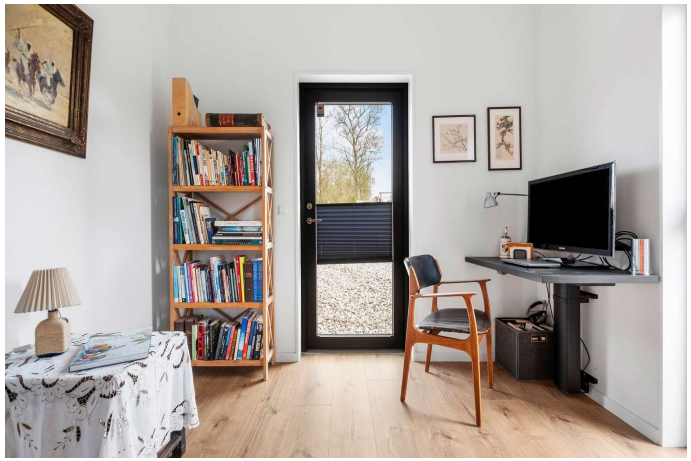

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

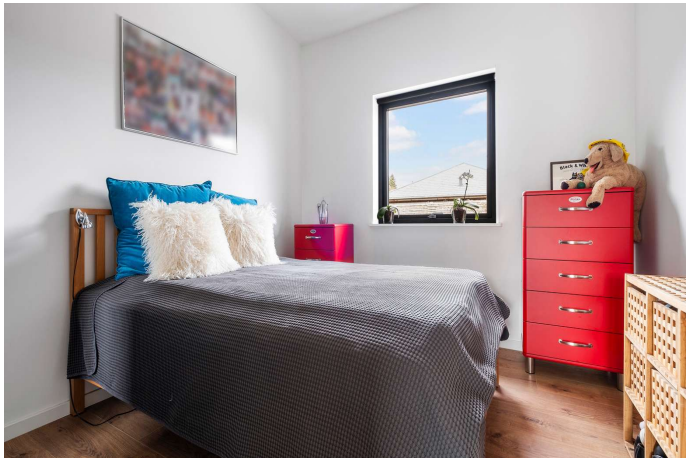
Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

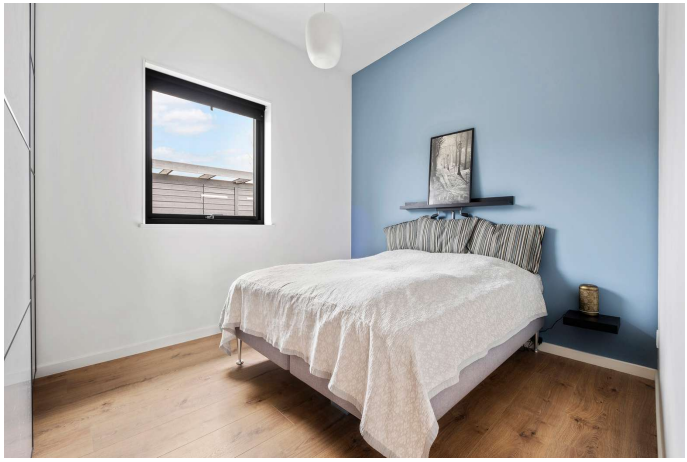
Dato: 05.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

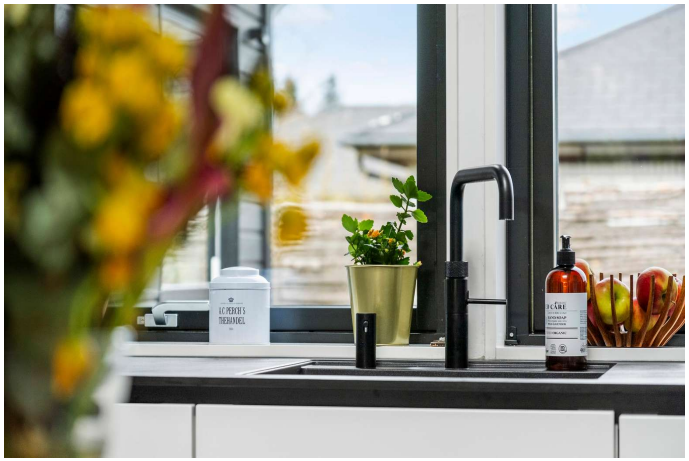
RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

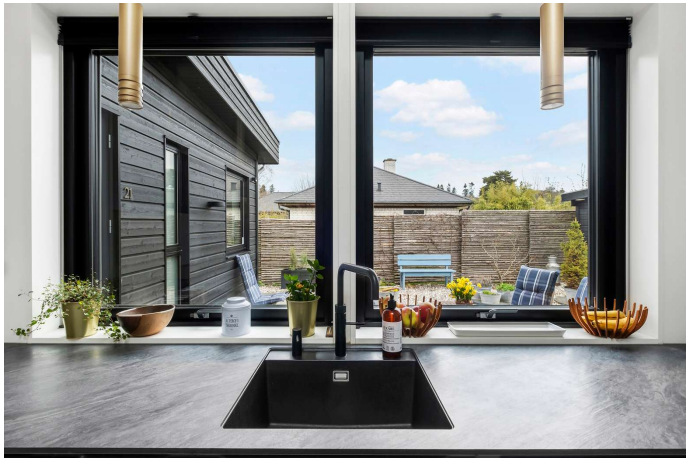
Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

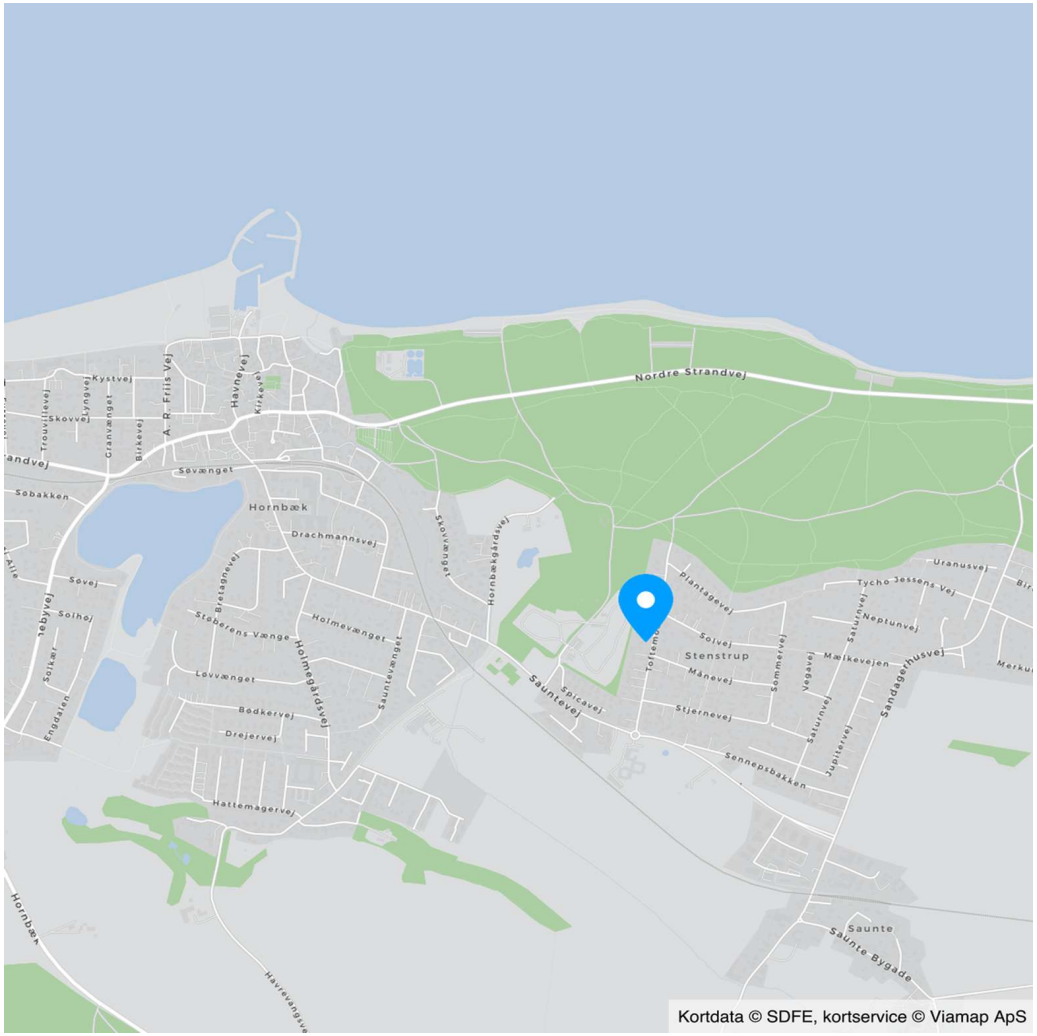
Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	2p
BFE-nr.:	2350494
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	9.426.000
Grundværdi:	4.031.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.540.800
Grundlag for grundskyld:	3.224.800

Arealer**

Grundareal:	1.606 m^2
Boligareal i alt:	304 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	28 m^2
Udhus:	28 m^2

** 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: 31.10.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 12.08.2021 - samejeoverenskomst for Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk

Planer
Kommuneplan 5.B5 - Toftemosevej-kvarteret
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

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

Induktionskogeplade - Siemens, indbygningsovn - SIemens, opvaskemaskine - Siemens, køleskab - Siemens, emhætte - Siemens, vaskemaskine - AEG, tørretumbler - AEGKøleskab (det gule) i 21 th. køl/frys (højt hvidt) i bryggerset og reolerne i depotrummene følger ikke med.Alle hårde hvidevarer er fra 2021 og for begge andele/boliger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.659 Forbrug: 3.372 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation og primær varmekilde: varmepumpe, jordvarme, solceller - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	38.458
Grundskyld	kr.	30.636
Renovation	kr.	3.822
Grundejerforening	kr.	1.300
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	203
Husforsikring	kr.	7.620
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	82.039

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.182
I alt	kr.	11.584.032

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 374492
Ejerudgift/md.: kr. 6.837

Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Toftemosegaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Solcelleanlæg
Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg. Køber opfordres til at søge rådgivning om anlæggets overdragelse, nettoafregning og beskatning af produktion.

Skovbyggelinie
Ejendommen er beliggende indenfor en gældende skovbyggelinie. Skovbyggelinien er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinien gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinien er der forbud mod at bygge.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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