



REAL

Toftemosevej 21, 3100 Hornbæk

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	304
Kontantpris	11.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	6.837	Grund m2	1.606
Byggear	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **374492**

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

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

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

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, fællesterasse og køkkenhave. Sansegynge 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

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

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

Dato: 28.01.2026

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)

Genvekselanlæg 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 kloak afløb

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, så den også passer til samtlige fællesdøre, udhus og postkasse.

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

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

Dato: 28.01.2026



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

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

Dato: 28.01.2026



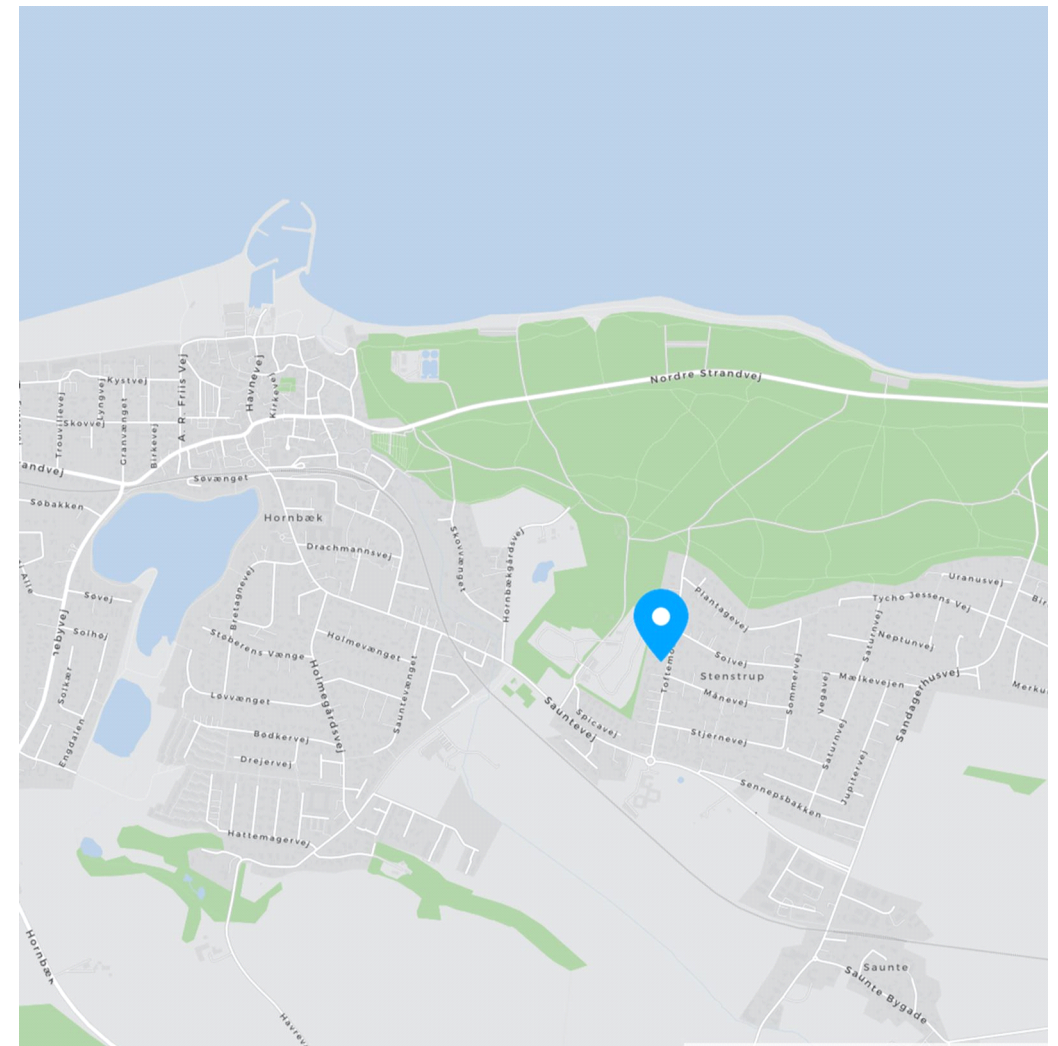
Adresse: Toftemosevej 21, Stenstrup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

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

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



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

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

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 2 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Helsingør
 Matr.nr.: 2 p Stenstrup By, Hornbæk
 BFE-nr.: 2350494
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Vandopsamlingstank på 7500 liter
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe, jordvarme, solceller
 Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Grundareal: 1.606 m²
 Boligareal i alt: 304 m²
 Øvrige arealer:
 Udhus: 28 m²

* 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. 31.10.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
 Nr. 2 lyst d. 12.08.2021 Samejeoverenskomst

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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 - AEG
 Køleskab (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.

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

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

Dato: 28.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.659 Forbrug: 3.372,00 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, jordvarme, solceller

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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.

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.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

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.

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

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

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.458	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.495.000
Grundskyld	kr.	30.636	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	7.620	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Renovation	kr.	3.822	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Grundejerforening	kr.	1.300	I alt	kr.	11.588.350
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	203	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		82.039			

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.752 md./ 741.018 år Netto **ekskl.** ejerudgift 49.966 md./ 599.587 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: 28.01.2026
 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: Toftemosevej 21, Stenstrup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 11.495.000

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

Dato: 28.01.2026

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 ifølge 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.: Ja

Navn: Toftemosegaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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