



REAL

Langebjergervej 112A, 3050 Humlebæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	125
Kontant	4.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.938	Grund m ²	500
Byggeår	1985	Energimærke	A2010

Sagsnr. **374534**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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: Langebjergvej 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026



Funktionelt ½ dobbelthus i Roligt Kvarter - Perfekt til Familieliv-et

Halvt dobbelthus fra 1985 bygget i mursten, med tegltag, beliggende i et fredeligt og børnevenligt kvarter. Fra ejendommen er der 2 minutter til skole og daginstitutioner. Vejen er lukket og med direkte adgang til Humlebæks integrerede stisystem, som fører gående og cykellister, trafiksikkert rundt i hele byen, inkl. indkøbscenter, Kystbanestation, skov, mark og Øresund.

Huset er opført i gule mursten, hulmursisoleret og med vingetegl på taget. 125 boligkvadrater i halvandet plan, med tilhørende ikke godkendt udestue, er den ideelle ramme for en børnefamilie. Varmeanlæg med kombination af naturgas og brændeovn i stuen samt effektive solceller fra 2022. Haven er aflukket og med adgang til et ekstra grundstykke, som tilhører kommunen. Endvidere solrig terrasse – perfekt til sommerens grillaftener eller stille morgenkaffe under åben himmel. Der er privat parkering lige foran huset med tilhørende udhus. Ekstra parkering på vejen til gæster.

I alt 125 kvm bolig er indrettet som følger: Ankomst via havegang fra indkørsel. Entré/mellemgang med fordeling til bryggers med egen indgang, gæstetoilet, pulterrum med garderobeplads og trappe til 1. sal. Hyggelig stue med brændeovn, udgang til terrasse og haven mod syd og spiseplads i forbindelse med åbent køkken. Fra køkkenet er der udgang til udestuen, baghaven og grundstykket ud til Fredensborgvej. 1. sal er indrettet med 3 værelser med god skabsplads, walk in closet og badeværelse med brusekabine.

Fra Humlebæk er der nem adgang til København, via motorvej og Kysbanen (Helsingør-København). Byen er børnevenlig, med godt foreningsliv, gode daginstitutioner og skoler og stisystem for gående og cykellister i hele byen. Området er ellers kendt for de naturskønne omgivelser og med attraktioner som Louisiana, Krogerup Højskole og Årstiderne, flere gode strande, Sletten Havn, Gl Humlebæk Havn, Laveskov og Kelleris overdrev.

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 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026



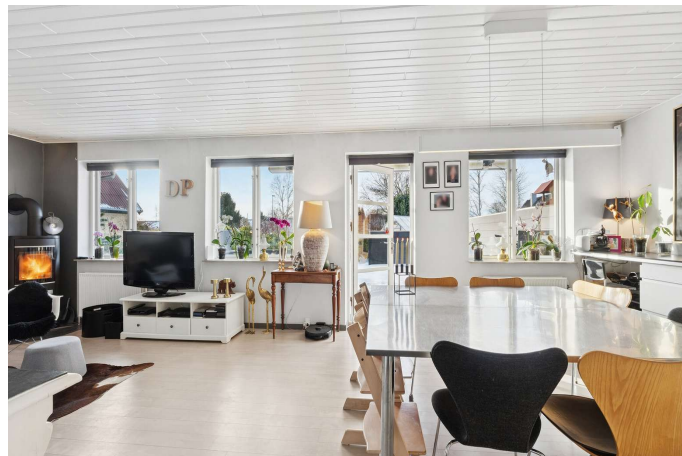
Gang



Badeværelse



Spisestue



Spisestue



Køkken

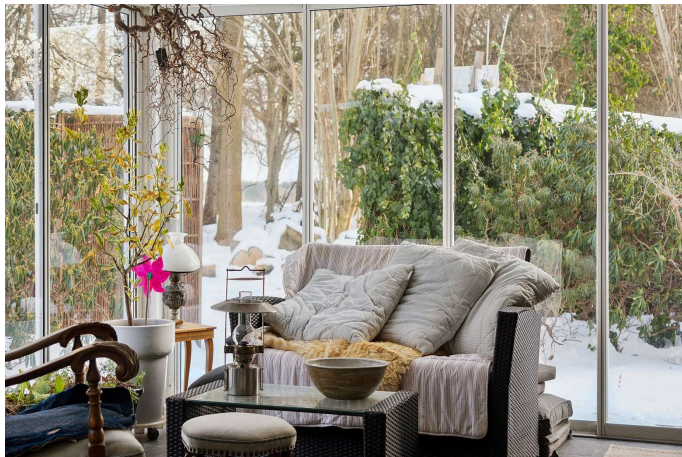


Udestue

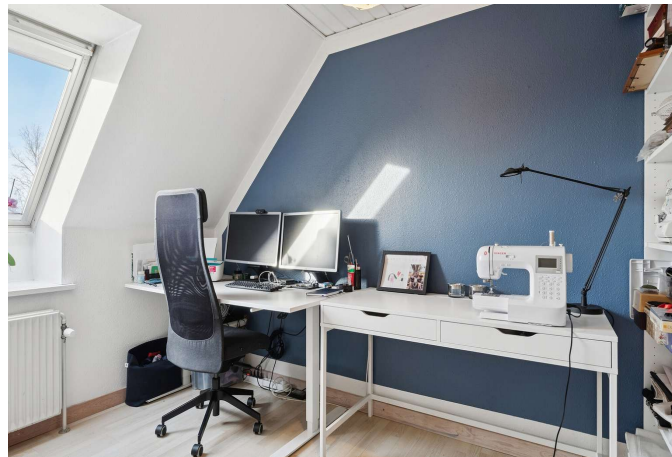
Adresse: Langebjergvej 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026



Udestue



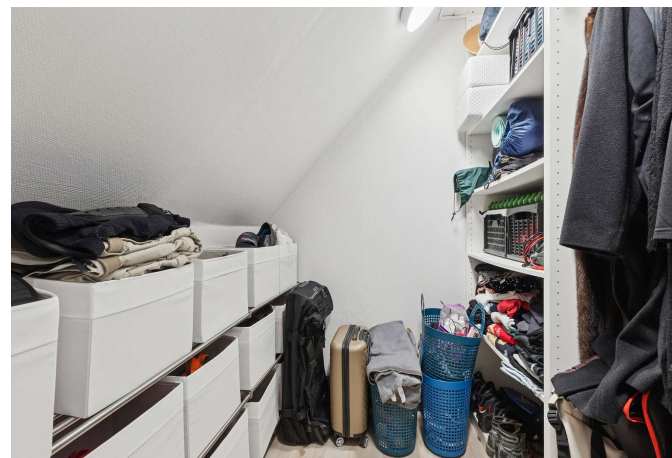
Kontor



Værelse



Soveværelse



Walk-in closet



Badeværelse

Adresse: Langebjergvej 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

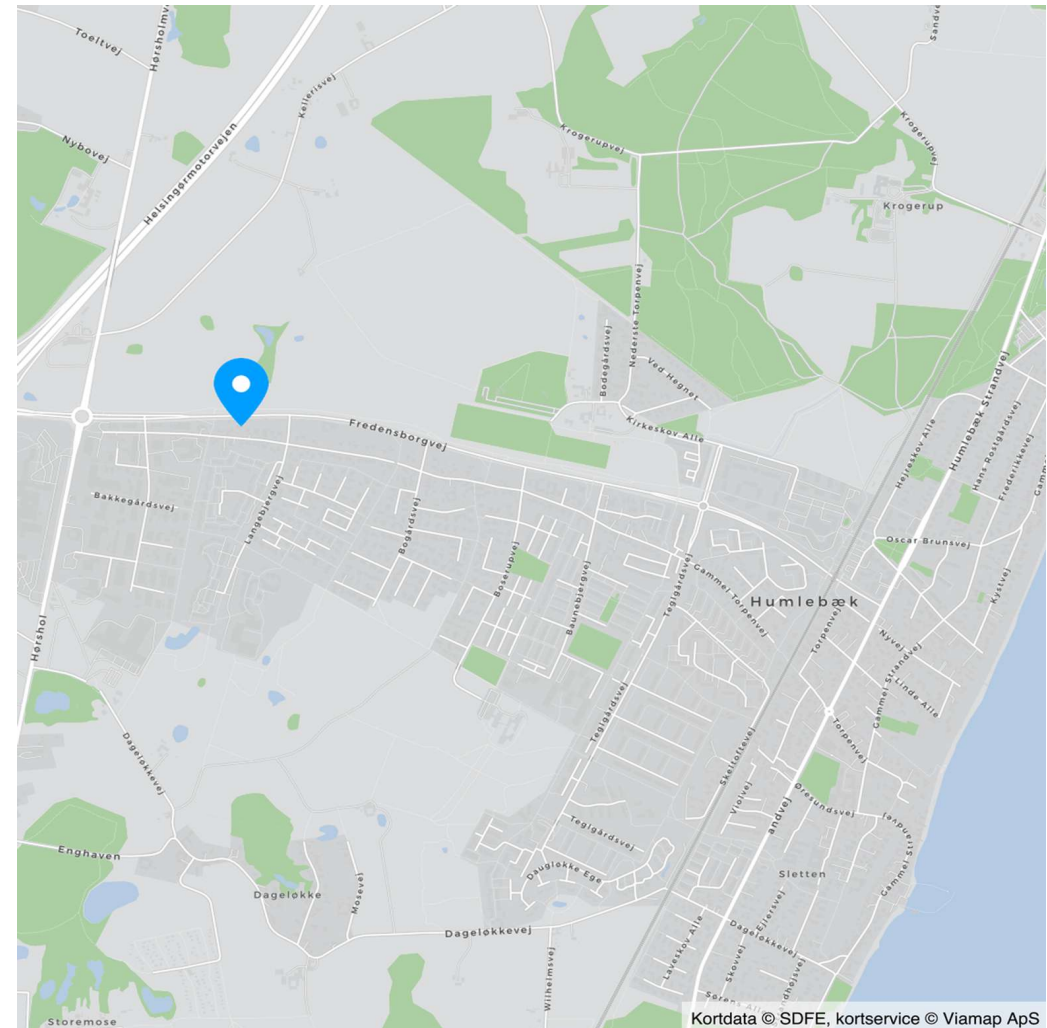
Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Langebjergvej 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 1cy Øverste Torp By, Humlebæk
BFE-nr.: 2355245
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.058.000
Grundværdi: 2.865.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.246.400
Grundlag for grundskyld: 2.292.000

Arealer**

Grundareal: 500 m²
Boligareal i alt: 125 m²

Øvrige arealer:

Carport: 14 m²
Drivhus: 9 m²

** 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: 12.06.1973 - Byplanvedtægt nr. 32
- Nr. 2: 13.06.1985 - Dok om carport/garage mv

Planer

Kommuneplan HB 21 - Boligområde, Langebjergvejs nordlige del
Lokalplan B32 - Område mellem Torpenvej og Ny Torpenvej i Humlebæk

Tilbehør:

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

, Ovn (Ikea), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Ikea), Mikrobølgeovn (Ideline), Køleskab (Scandomestic), Fryser (Scancool), Opvaskemaskine (Siemens), Kobineret vaske-/tørremaskine (Candy), Ældre amerikaner køleskab (LG, Koldvandsfunktion virker ikke. Kan ikke garantere funktionsdygtighed, da det er en ældre model købt brugt), Kogeplade (Ikea, i udestue)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langebjergvej 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.: 11.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Udestue ikke godkendt:

Alle kunder gøres særligt opmærksom på at udestuen ikke er godkendt og registreret på BBR-meddelelsen hos Fredensborg Kommune. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen til dette forhold og køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler. Se også bemærkninger om andre bygninger i Tilstandsrapporten.

Adresse: Langebjergvej 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.557	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	19.024	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.051
Rottebekæmpelse 2026	kr.	82	I alt	kr.	4.733.101
Skorstensfejning 2026	kr.	1.190	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.	5.760			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.255			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.907 md. / 298.882 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.252 md. / 243.021 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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 112A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374534
Ejerudgift/md.: kr. 3.938

Dato: 24.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Sælger ønsker en overtagelsesdag på løbende måned + 2 måneder.

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