

REAL



Teglårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	79
Kontant	2.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.868	Altan	Ja
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2429**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026



Indflytningsklar 2-værelses ejerlejlighed med en central og attraktiv beliggenhed

Lejligheden fremstår lys og velholdt med lyse vægge, pæne gulve og et enkelt, tidløst udtryk. Fra entréen fordeler boligen sig naturligt til de forskellige rum, og den funktionelle planløsning udnytter kvadratmeterne godt.

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og imponerer med sin gode størrelse og elegante indretning. Her er rigelig plads til at etablere både et komfortabelt sofamiljø og en større spiseafdeling, uden at rummet mister sin luftighed. Det store vinduesparti tilfører samtidig et flot dagslys og giver et behageligt kig til de grønne omgivelser.

Køkkenet er indrettet i et enkelt og funktionelt udtryk med hvide elementer, mørk bordplade og klassiske hvide fliser. Her er gode arbejdsflader og fin opbevaringsplads, som sikrer en praktisk og velfungerende hverdag.

Boligen rummer to gode værelser med flere anvendelsesmuligheder. Det største har god plads til dobbeltseng og opbevaring, mens det andet eksempelvis kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Badværelset er holdt i et moderne og roligt udtryk med store fliser, væghængt toilet, bruseområde samt håndvask med skabsarrangement.

Et ekstra plus er den lukkede altan, der i praksis tilfører boligen et værdifuldt ekstra opholdsareal. De store vinduespartier giver masser af lys og udsyn til de grønne fællesarealer, og rummet kan eksempelvis indrettes som hyggelig lounge, hjemmekontor eller et roligt sted til morgenkaffen. Den lukkede løsning gør altanen anvendelig en langt større del af året end en traditionel åben altan.

Til lejligheden hører desuden brugsret til et kælderrum med god mulighed for ekstra opbevaring.

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.

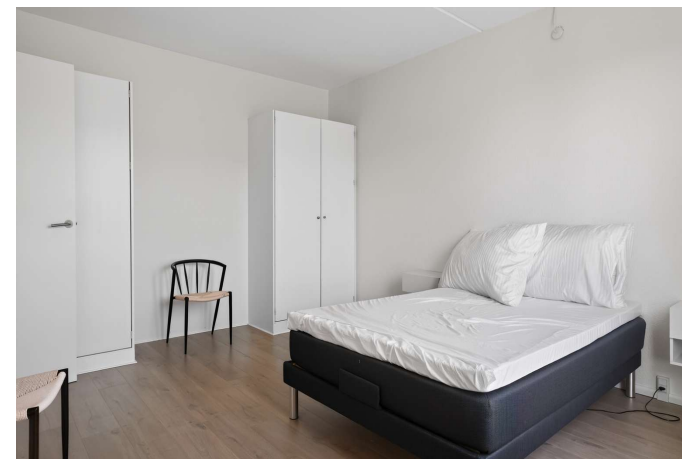
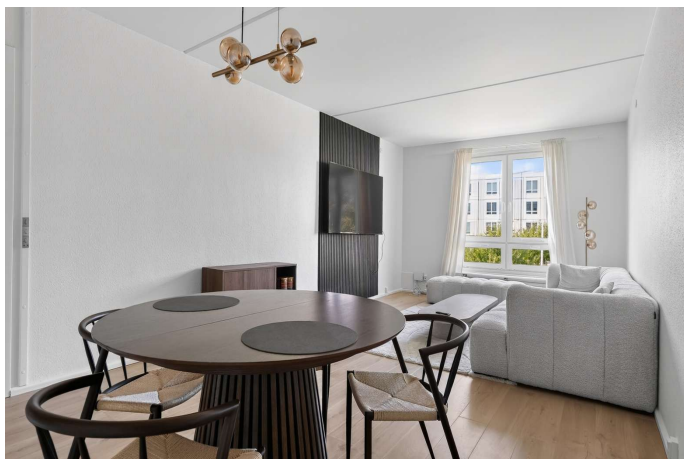
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026



Adresse: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

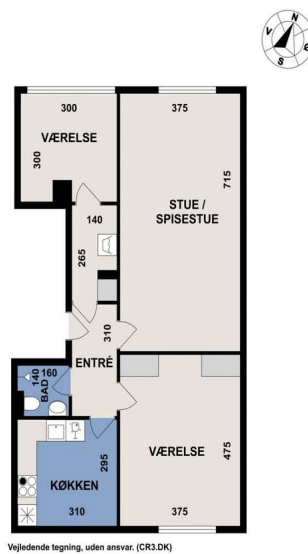
Dato: 28.08.2026



Adresse: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

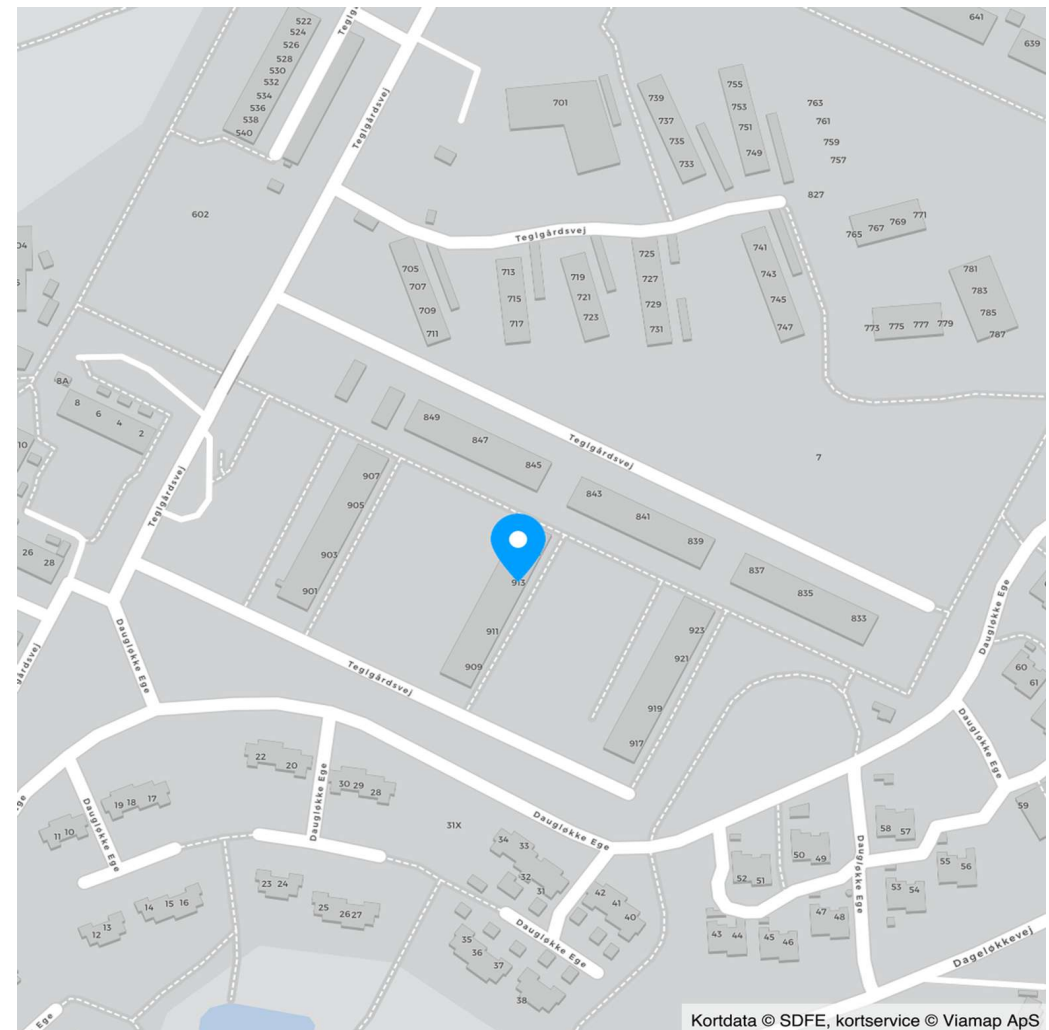
Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	9i Dageløkke By, Humlebæk
BFE-nr.:	241386
Ejerl. Nr.:	116
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.707.000
Grundværdi:	1.029.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.365.600
Grundlag for grundskyld:	823.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	72 m ²
- Heraf tinglyst areal til Kælder & altan	13 m ²

BBR-boligareal: 79 m²

**** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.**

*** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine, Komfur, Emhætte, Kogeplade, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Teglårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret i Gjensidige A/S via ejerforeningen. Der henvises til policen under følgende
policenummer: 8150509.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der kvartalvis kr. 3.600 i a'conto varme. Ejendommen er opvarmet
med gasfyr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
 Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.965	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	6.833	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Fællesudgifter	kr.	20.013	Notering af ejerskifte hos administrator.	kr.	1.625
Fælleslån	kr.	532	I alt	kr.	2.211.675
Ejendomsbidragsbillet	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	34.417		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.038 md. / 144.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.687 md. / 116.240 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 15: hovedstol kr. 2.218.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der påhviler ejerforeningens medlemmer fællesgæld på i alt 949.043,69 kroner pr. 31. december 2025. Lejlighedens andel af gældende udgør kr. 5.936,82.		28.08.2026

Ejerforening

Navn: E/F Dageløkkeparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 7 / 1362
Tinglyst: 7 / 1362
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum 116.

Fællesfaciliteter

Foreningen har 2 el-ladestander med hver 2 udtag - en på 800-vejen og en på 900-vejen. Afregning sker direkte mellem bruger og Clever.

Servitutter

- Nr. 1: 22.10.1902 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 17.08.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug
- Nr. 3: 09.01.1970 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 01.08.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 04.09.1970 - Dok om vej mv
- Nr. 6: 06.10.1970 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Se tillige tinglyste tillæg

- Nr. 7: 31.03.1978 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 8: 02.10.1981 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 9: 25.06.1991 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 10: 15.07.1999 - Vedtægter for ejerforening, tillæg Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 11: 14.08.2007 - Lokalplan H41
- Nr. 13: 29.07.2014 - Vedtægtsændring til vedtægter, tinglyst den 06.10.1970
- Nr. 14: 27.03.2018 - Tillæg til vedtægter

Planer

Kommuneplan HB 14 - Etagehusområde ved Teglgårdsvej
Lokalplan H41 - Etagehusområdet ved Teglgårdsvej i Humlebæk

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure-



Adresse: Teglgårdsvej 913, 1. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2429
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 28.08.2026

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

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager vedr. ejendommen.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Antenneforhold

Foreningen har indgået aftale med Waoo/fibia kundeforholdet er mellem bruger og Waoo. Kontakt skal ske direkte til Waoo.

Udlejning:

Udlejning er tilladt, jvf. vedtægternes bestemmelser.

Husdyr

Hunde og katte m.v. er tilladt, hvis de ikke er til gene for andre beboere, jf. husorden punkt. 7.

Renovering

Omfattende renoveringsarbejder i de enkelte lejligheder, som kan medføre ændring af ejendom-

mens vand- varme- eller ventilationssystem kræver bestyrelsens forudgående tilladelse samt tegning af entrepriseforsikring, som betales af ejer selv.
Skema/anmodning om tilladelse kan indhentes på foreningens probø-side ved husorden.



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

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.