



REAL

Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
6.995.000
5.767
2009

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

154
5
567
C

Sagsnr. **374588**

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: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026



Humlebæk - Spændende nyere ejendom med alt "lige uden for døren"

Attraktiv beliggenhed i Humlebæk med få minutters gang til kystbanestation, Humlebæk skole, Strandvejsbutikkerne, Hej Humlebæk og et velfungerende lokalmiljø med gode specialbutikker. Indkørslen fra Gl. Strandvejskvarteret, giver en god forbindelse til både nærområdet og de omkringliggende veje, i et af Nordsjællands mest eftertragtede kvarterer.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra by, kyst og natur. Der er gåafstand til Sletten Havn, hvor havnemiljøet, Øresund og de maritime omgivelser indbyder til gåture og afslapning langs kysten. Også Louisiana Museum og Krogerup Højskole ligger inden for behagelig gåafstand, mens Bjerre Strandpark byder på gode muligheder for en tur til vandet og en forfriskende dukkert. I nærområdet finder I også bl.a. Aarstiderne Gårdbutik og specialforretninger langs Strandvejen.

Ejendommen er opført i 2009 og indrettet med et rummeligt opholdsmiljø, hvor spiseplads og køkken/alrum hænger naturligt sammen. De store vinduespartier og åben forbindelse mellem de to plan og loft-til-kip på 1. sal, sørger for et flot lysindfald og en god rumfornemmelse. Fra køkken/alrum er der direkte udgang til terrasse og have mod vest, så der er eftermiddags og aftensol. Haven er lukket, privat og nem at holde – ideel til både børn, hund og hyggelige stunder under åben himmel. Ud mod vejen er der etableret carport og udhus med ladestander. Indeholder desuden stue i åben forbindelse til underetagen, 3 gode værelser, 2 moderne badeværelser og praktisk bryggers med indgang egen indgang.

Selv om naturen, stranden og det lokale liv er lige uden for døren, er København samtidig nem at nå. Fra Humlebæk Station giver Kvsthanen en

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: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026



Luftfoto



Entré



Køkken



Køkken/alrum



Arbejdsværelse



To etagers vinduesparti

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026



Stue med loft-til-kip og to etagers vinduesparti



Stue



Soveværelse



Bryggers



Badeværelse på 1. sal med brus

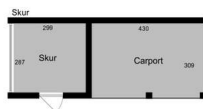


Set fra haven

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

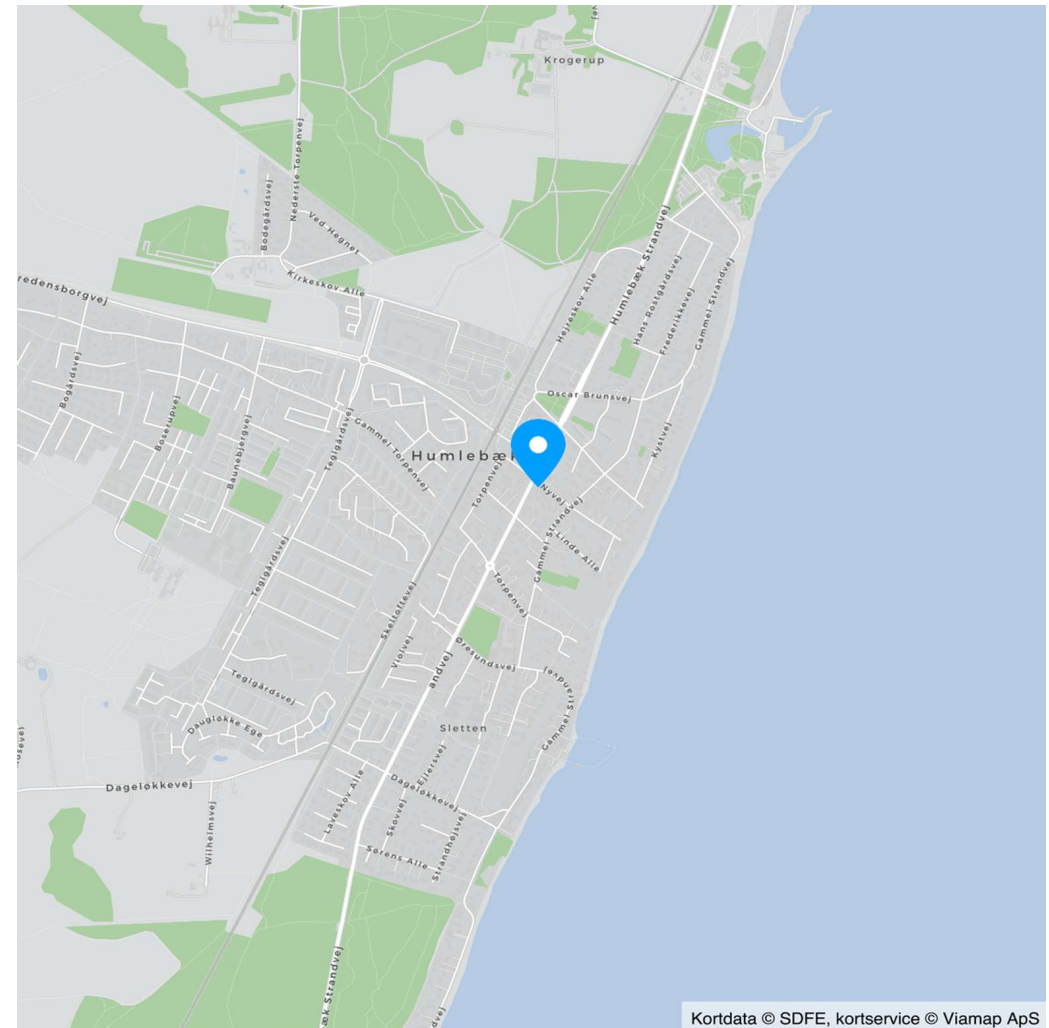
Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 3dz Nederste Torp By, Humlebæk
BFE-nr.: 2354575
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.307.000
Grundværdi: 3.986.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.645.600
Grundlag for grundskyld: 3.188.800

Arealer**

Grundareal: 567 m²
- heraf vej 75 m²
Boligareal i alt: 154 m²

Øvrige arealer:
Carport: 23 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: 04.08.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 14.12.1900 - Ejeren må ikke drive vognmandsforr eller kaperkørsel
- Nr. 3: 23.05.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 03.06.2010 - 1. De til enhver tid værende ejere af de 2 ejendomme er pligtige at foretage fornødent vedligehold af den del af bygningen, de i henhold til igangværende udstykning råder over.

Planer

Kommuneplan HC 04 - Ejendommene langs Ny Strandvejs østskel mellem Ida Tesdorfsvej og Torpenvej
Lokalplan B01-02 - Humlebæk nord

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Siemens), Køleskab (Miele), Fryser (Zenz, - mindre fryser der står ude i el-skabet), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026

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:

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.

Frivillig medlemskab af badelaug

For info og kontakt: Kystvejens Badelaug , mail: info.kystvejensbadelaug@gmail.com.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	33.893	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	26.467	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation 2026	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	89	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	4.107	I alt	kr.	7.058.267
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 69.198			

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: Humlebæk Strandvej 81A, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 374588
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 24.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.820.000

Nr. 6: hovedstol kr. 340.000

Nr. 7: hovedstol kr. 20.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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