

Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**173**
Kontant	**11.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**7.564**	Grund m^2	**618**
Byggeår	**2025**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **374502**

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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026



Nyopført arkitekttegnet ejendom, i Gl. Humlebæks mest eksklusive kvarter

Alle oplysningerne i vedhæftede salgsopstilling, med tilhørende bilag er vejledende og der tages forbehold for ændringer. Det endelig aftalegrundlag vil fremgå at købsaftale med bilag.

Fundament: Randfundament til frostfri dybde min. 105 cm under sokkelhøjde. De øverste 57 cm fundament udføres isoleret.

Terrændæk: 110 mm fiberarmeret beton støbes på 400 mm isolering. I beton indstøbes slanger til vandbåren gulvvarme. Terrændækket sikres mod radon.

Ydervægge: Tykkelse på i alt 408 mm bestående af 108 mm skalmur 190 mm isolering og 100 mm gasbeton. Der kan forekomme bagmure i op til 150 mm gasbeton grundet statiske beregninger.
Murværket udføres som "Løberforbandt 1". Fuger i skalmur udføres som trykket fuge i bakkemørtel. Under vinduer udføres skiffer sålbænke.

Bagmur/skillevægge: Indvendige vægge udføres af 100 mm. porebeton. Der kan forekomme vægge i op til 150 mm tykkelse grundet statiske beregninger.

Etageadskillelse, 1½-plan: 180 mm letklinkebetondæk med isolering, støbt pudslag og indstøbt vandbåren gulvarme. Lofthøjde i stueplan målt fra færdig gulv ca. 247 cm.

Tagkonstruktion, 1½-plan: Saddeltag med hanebånd med murede gavle og uden udhæng Hanebåndsspær med 50 graders taghældning Betontagsten lagt på lægter. Diffusionsåbent undertag med fodblik, som afvandes i tagrende. Tag afsluttes med vindskedesten i gavle. Tagrende udføres som 12" tagrende med ø75 nedløb i galvaniseret stål. Stern, vindskeder og udhængsbrædder udføres hvidpigmenterede og antimug behandlede fra fabrik. Lofthøjde på 1.sal målt fra færdig gulv ca. 240 cm.

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

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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026

Nyopført ejendom i Gl. Humlebæks mest eksklusive kvarter

Mursten: Blødstrøgne mursten kan vælges fra stort udvalg. Det er ikke alle mursten som tåler eller må afsyres, der kan derfor forekomme fugeslør. Eventuel filsning af facader kan tilkøbes. Ved filsning kan der forekomme mindre kosmetiske svindrevner og farveforskelle i den filsede overflade.

Udvendige døre: Døre af mærket Rationel, malet fra fabrik og med Rationel dørgreb i stål. Entré og bryggersdør med et eller flere glasfelter og komposit bundstykke. Døre leveres med klart eller matteret glas efter bygherres valg. Der monteres 1 stk. låsekasse med udvendig og indvendig cylinder. Terrassedøre leveres med 1 glasfelt, komposit bundstykke og indvendig cylinder, hvis dørtypen tillader dette. Eventuelle branddøre leveres af mærket Rationel, malet fra fabrik og uden glas.

Vinduer: Vinduer af mærket Rationel, malet fra fabrik, som topstyrede elementer. (Evt. sidehængte afhængig af husmodel) Ruder udføres som 3-lags energiruder. Eventuel solarruder kan tilkøbes. Der udføres matterede glas i badeværelsesvinduer. Indvendigt monteres trælister i sider samt top af vinduer. Lister males i farve, hvid.

Vægoverflader: På vægge i badeværelser opsættes filt som malerbehandles med vådrumsmåling. Der kan tilvælges vådrumsmaling over køkken/bryggersborde. På vægge i brusenicher opsættes fliser fra gulv til loft, dog maks. 2,5 meter i højden. På husets øvrige vægge opsættes filt, der males i farven lys råhvid. Vægge i vådrum udføres i gasbeton eller vådrumsgips.

Gulvbelægning: I badeværelser, bryggers og entré udføres der klinker til reguleringspris. I stue, alrum, værelser samt gang udføres der 14 mm lamelstavparket i ask eller eg fra Boen. Gulvbelægning i køkken er enten fliser eller lamelstavparket, alt efter hvilken hus/køkkentype der er valgt.

Loft: Lofter udføres i 2 lag 13 mm gips. Der afsluttes langs vægge uden skyggeliste.

Indvendige døre: Hvidmalede massive Swedoor Stable døre med dørgreb i stål. Eventuelle dobbeltdøre udføres som hvidmalede massive Swedoor døre med 3 eller 12 glasfelter i hver dørblad.

Trappe: Der udføres kvartsving- eller ligeløbstrappe i mat lakeret fyrretræ uden stødtrin. Fyrretræsvange og runde balustre hvidmales. Håndliste udføres i mat lakeret fyrretræ. Der bliver udført MDF skørt over etageadskillelse som malerbehandles som væg.

Carport: Carport som set på tidligere salgsmateriale er ikke inkluderet i prisen.

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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Spisestue





Stue

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

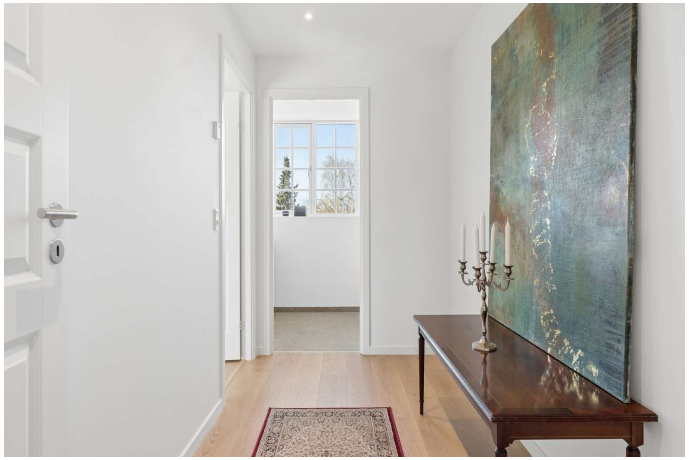
Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026



Indendørs



Indendørs



Badeværelse



Soveværelse



Altan



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

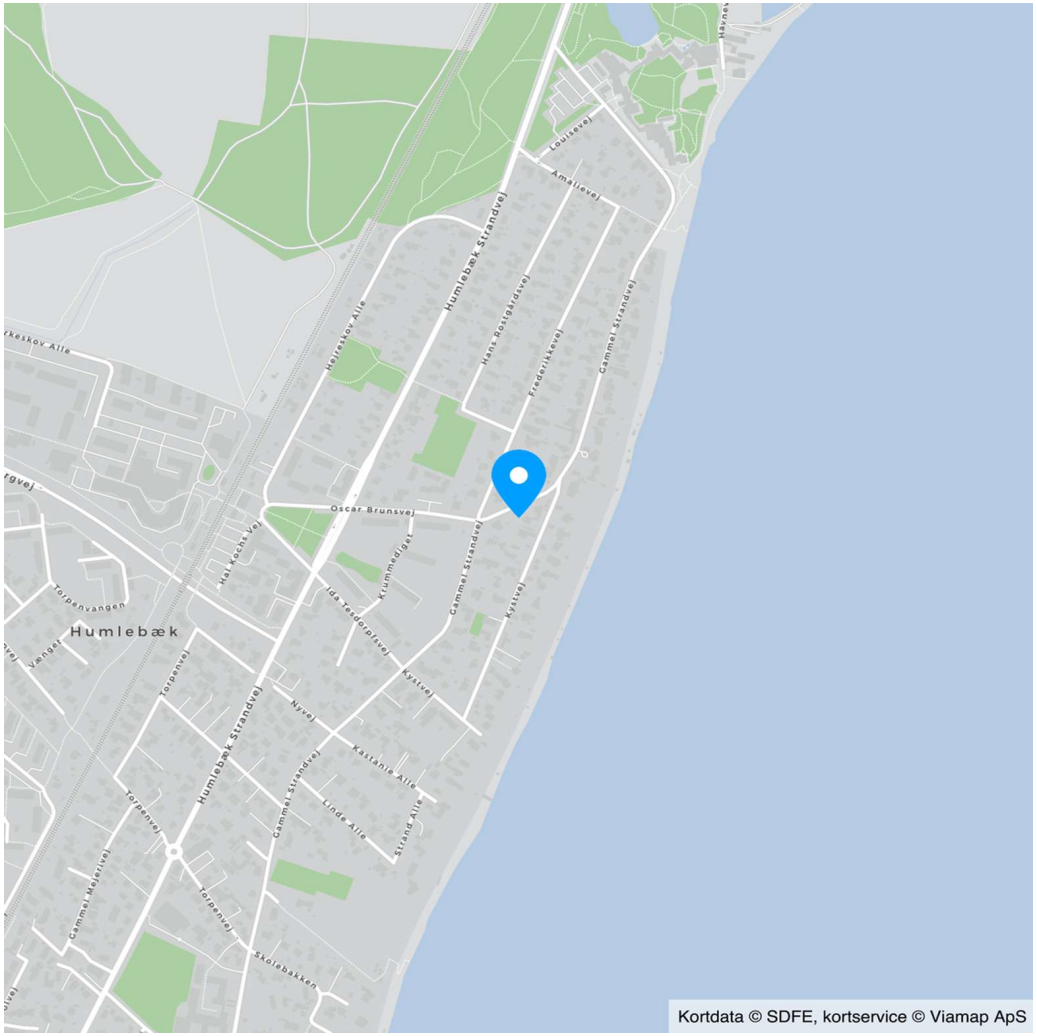
Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026



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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Halvt dobbelthus
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4v Krogerup, Humlebæk
BFE-nr.:	2354105
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	9.686.000
Grundværdi:	5.864.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.748.800
Grundlag for grundskyld:	4.691.200

Arealer**

Grundareal:	618 m^2
Boligareal i alt:	173 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	48 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: 23.02.1910 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 27.03.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 05.10.1935 - Dok om carport/garage mv

Planer
Kommuneplan HB 04 - Parcelhusområde mellem Louisiana og Bjerre Strand
Lokalplan H107 - for en del af villaområdet mellem Louisiana og Bjerre Strand i Humlebæk
Lokalplan Humlebæk Nord Plan nr. 1 og 2.pdf

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

Hårde hvidevarer Opvaskemaskine: Siemens, SN45D202SK, 60 cm til underbygning. Vaskemaskine: Siemens, WM14N0L7DN. Kondenstørretumbler: Siemens, WT45H2K7DN. Induktionskogesektion: Siemens, EU611BEB2E. Køle-/fryseskab: Siemens, KG36NVI35, 186 cm med front i stål. Emfang: Siemens, LC68BA572, 60 cm i rustfrit stål til vægmontering. Indbygningsovn: Siemens, HB63AB522S, Overflade i stål. Hvidevarer leveres som ovenstående, eller tilsvarende ved udgåede modeller.Sanitet/Armatur: Køkkenvask i stål

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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det samlede elforbrug er estimeret til at være ca. 14.900 kWh pr. år, hvilket giver et ca. forbrug på kr. 28.500 for hele ejendommen (man laver en energiberegning for dobbelthuset). Det samlede årlige energiforbrug i ejendommen anslås derfor til kr. 14.250 pr. enhed.

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 A2020

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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	39.519
Grundskyld	kr.	38.937
Renovation	kr.	4.643
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	170
Husforsikring	kr.	7.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	90.769

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
I alt	kr.	12.068.850

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: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 374502
Ejerudgift/md.: kr. 7.564

Dato: 22.11.2026

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:
Nr. 4: hovedstol kr. 2.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

BBR-meddelelse
På BBR-meddelelsen er påført carport på 48 kvm. Denne er ikke opført og indgår ikke i udbudsmaterialet. Eventuel aftale om opførsel af carport aftales med sælger og betales særskilt.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

Særlige oplysninger til potentielle købere
1) Alle oplysningerne i vedhæftede salgsopstilling, med tilhørende bilag er alle vejledende og der tages forbehold for ændringer. Det endelig aftalegrundlag vil fremgå af købsaftale med bilag.
2) Ejendommen er nyopført og der udarbejdes således ikke rapporter jf. huseftersynsordningen. Energimærke er A2020. Totalentreprenøren tegner byggeskadeforsikring. Forsikring mod brand og stormskade, tegnes af HHM A/S i opførelses perioden. Der afholdes 1 års og 5 års gennemgang.

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