

REAL



GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	173
Kontant	12.495.000	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.realmæglerne.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: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026



Nyopført ejendom i GI. Humlebæks mest eksklusive kvarter

Alle oplysningerne i vedhæftede salgsopstilling, med tilhørende bilag er vejledende og der tages forbehold for ændringer. Det endelige aftalegrundlag vil fremgå af 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 letklinketbetondæk 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

Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026

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 fugeslø. 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 trælistes 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. Fyrretræsvinge 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, men kan tilkøbes efter aftale med bygherre.

Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026



Spisestue



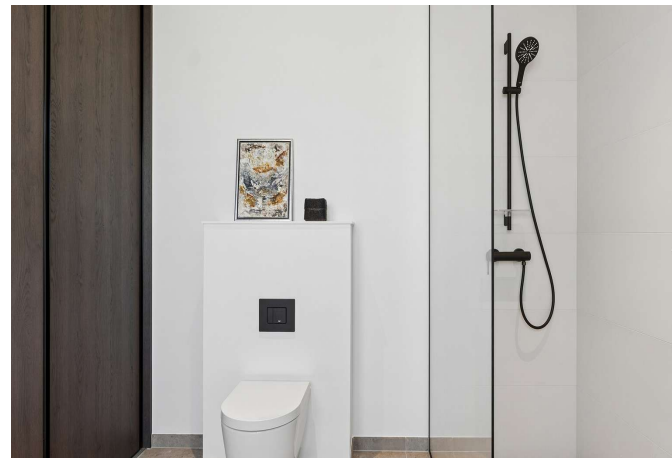
Spisestue



Køkken



Spisestue



Stue

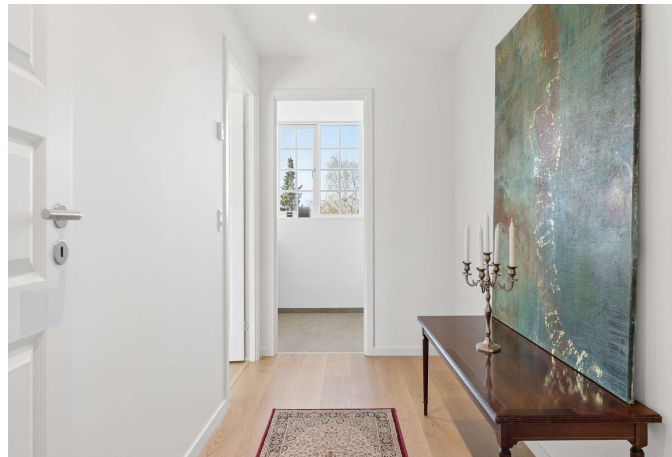
Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026



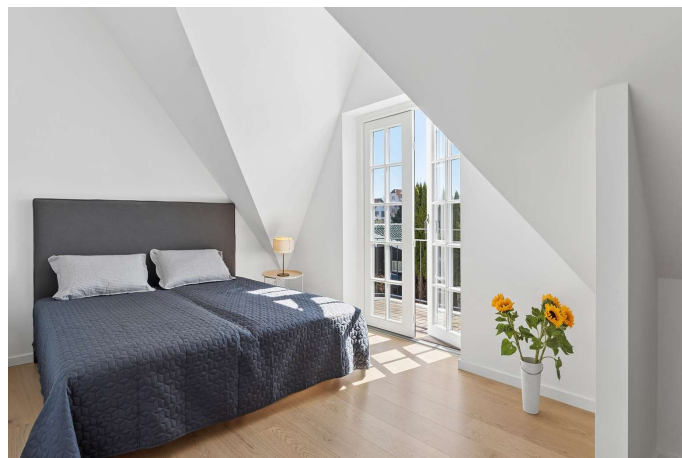
Indendørs



Indendørs



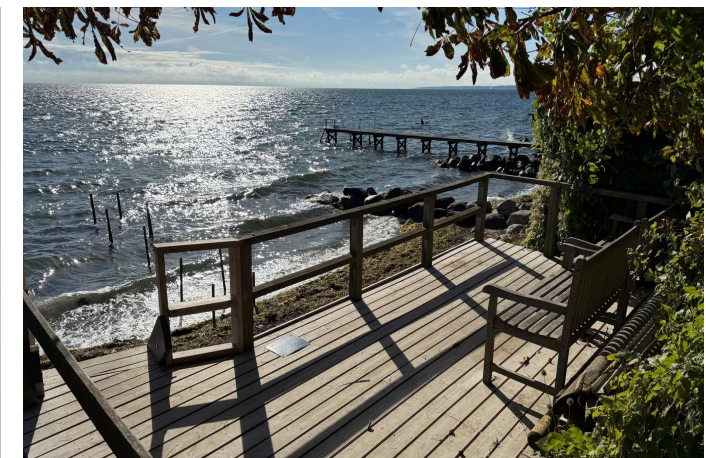
Badeværelse



Soveværelse



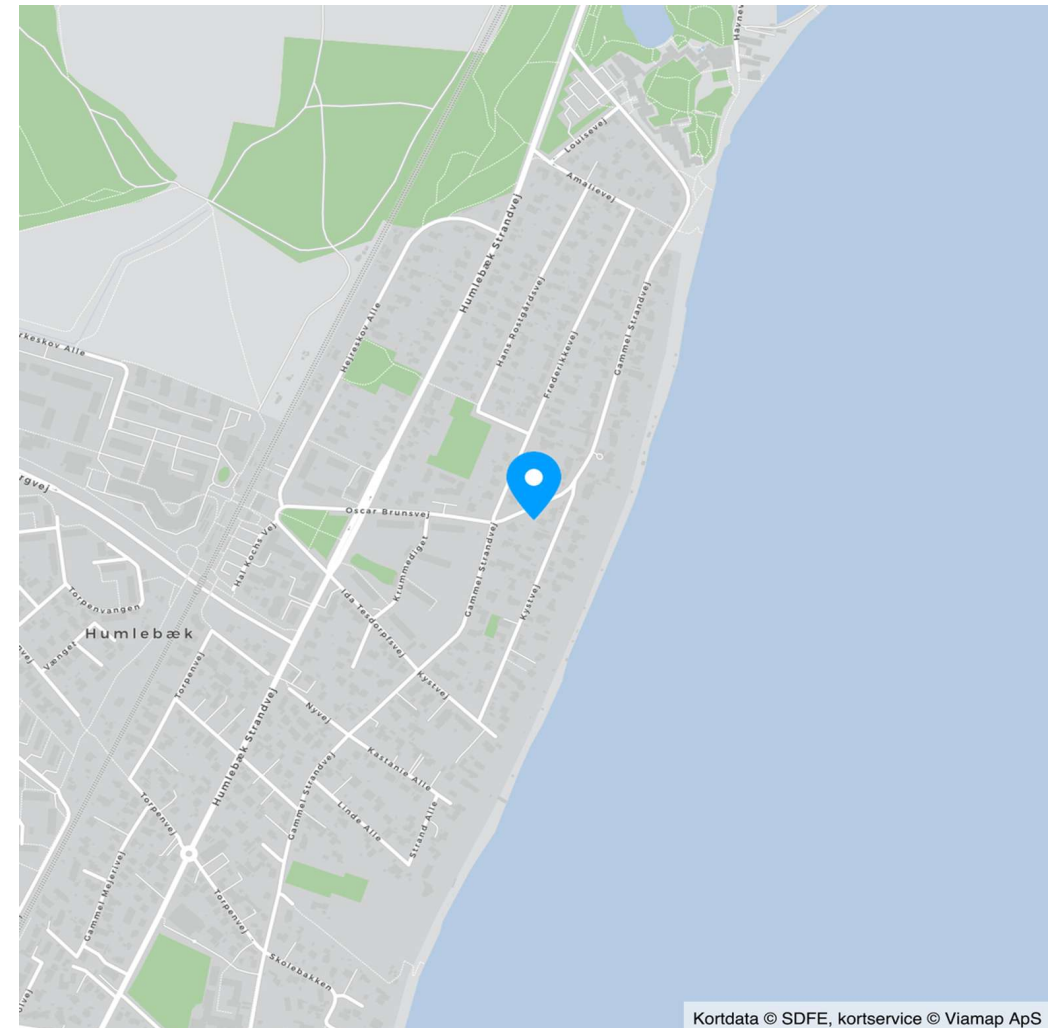
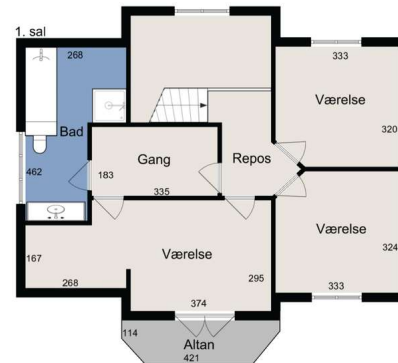
Altan



Adresse: GI Strandvej 49, 3050 Humlebæk
 Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026

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 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Øvrige arealer:
Carport: 48 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: 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. Kondensørretumbler: 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.

Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026

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:

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.

Særlige oplysninger til potentielle købere:

1) Alle oplysningerne i vedhæftede salgssopstilling, med tilhørende bilag er alle vejledende og der tages forbehold for ændringer. Det endelige 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 opførelsesperioden. Der afholdes 1 års og 5 års gennemgang.

BBR-meddelelse:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære 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 salgssopstillingens 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

Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
 Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026

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.	12.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	76.850
I alt	kr.	12.571.850

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.

Adresse: Gl Strandvej 49, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 12.495.000

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

Dato: 25.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.000.000

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