



Teglgårdsvej 415, 3. tv, 3050 Humlebæk

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
1.545.000
2.578
1968

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

64
2
Ja
D

Sagsnr. **341-2428**

RealMæglerne Fredensborg ApS
Højengen 3 / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/fredensborg

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 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 19.08.2026



LAV EJERUDGIFT - Skøn 2-værelses lejlighed med vestvendt altan

På en central og attraktiv adresse i Humlebæk udbydes denne lyse og indflytningsklare ejerlejlighed på 64 m². Boligen er veldisponeret uden spildplads, og henvender sig oplagt til førstegangskøberen, singlen eller det unge par, der ønsker et godt hjem i et attraktivt område.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den indbydende stue med gode indretningsmuligheder. I forlængelse af stuen ligger køkkenet, som skaber en naturlig sammenhæng mellem boligens opholdsarealer. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn vestvendt altan med fin plads til møbler - den perfekte forlængelse af hjemmet, hvor solens varme stråler kan nydes.

Boligen rummer desuden et godt soveværelse med fin plads til både seng og opbevaring samt et lyst badeværelse med badekar. Hele lejligheden fremstår lys og indflytningsklar, så du kan flytte direkte ind og begynde at nyde dit nye hjem.

En særlig fordel er den lave ejerudgift, som gør lejligheden attraktiv i den daglige økonomi. Ejerforeningen har købt grunden, hvortil der løbende afdrages på lånene i forbindelse med grundkøbet, men denne lejlighed har allerede indfriet sin andel af fælleslånet.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med nem gå- og cykelafstand til Humlebæk Center med gode indkøbsmuligheder samt Humlebæk Station, hvorfra Kystbanen hurtigt forbinder dig med både København og Helsingør. Samtidig er du tæt på skov, gode badestande ved Øresund og det hyggelige miljø omkring Sletten Havn.

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: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Teglgårdsvej 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 19.08.2026



Adresse: Teglgårdsvej 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

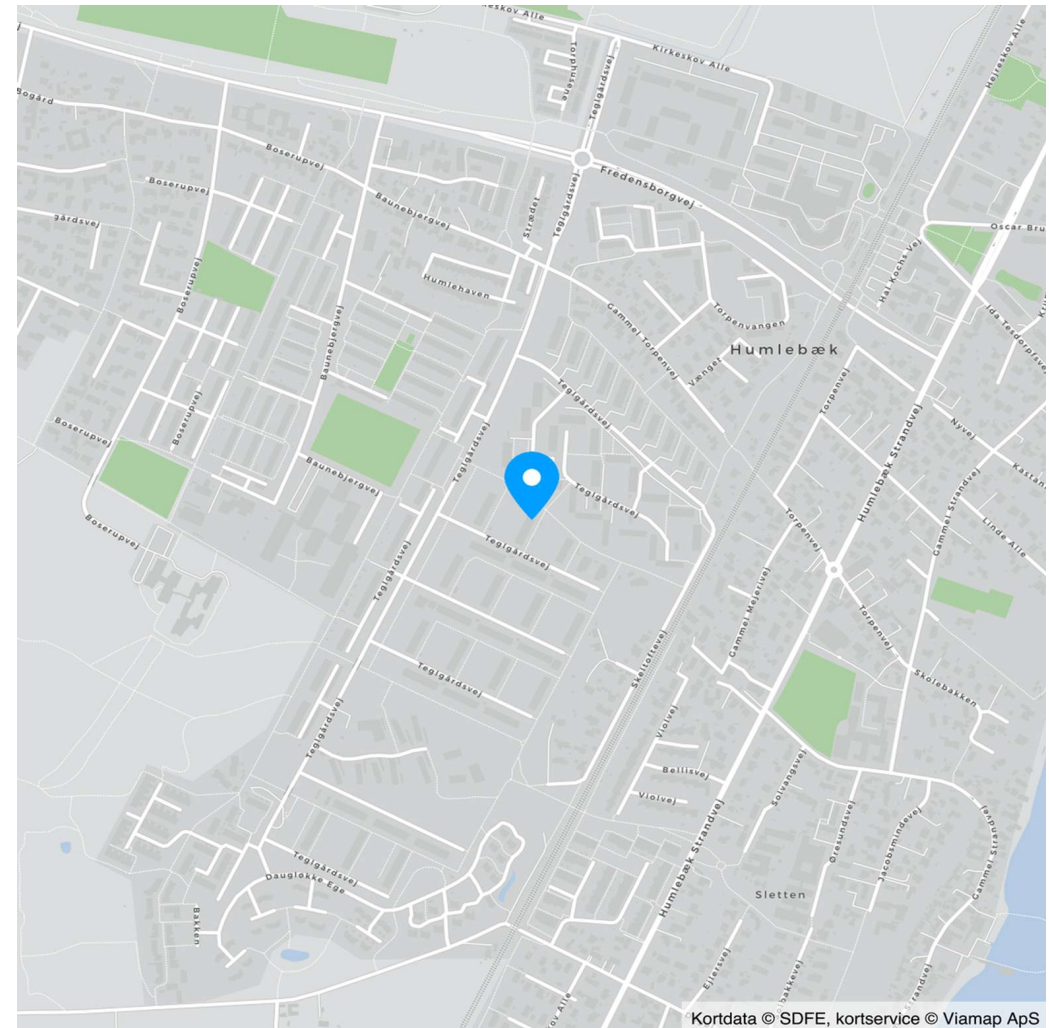
Dato: 19.08.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Teglårdsvej 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 19.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	500516
Ejerl. Nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	571.000
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	456.800
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	63 m ²
- Heraf tinglyst areal til Kælder	4 m ²

BBR-boligareal:	64 m ²
-----------------	-------------------

** 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:

Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - Se grund
- Nr. 2: 04.07.2005 - Vedtægter for E/F Humleparken blok 2 Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 3: 14.08.2007 - Lokalplan H41
- Nr. 8: 24.05.1973 - Vedtægter for Humleparkens blokejerforening

Planer

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung, 2015), Opvaskemaskine (Bosch, 2022), Kogeplade (Whirlpool), Ovn (Voss), Emhætte (Siemens, 2026), Vaskemaskine (Bosch, 2016)

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 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 19.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret i Top Danmark A/S via ejerforeningen. Der henvises til policen under følgende aftale nummer: 9610765065

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.587 Forbrug: A/C

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 715,60 i a'conto varme. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.

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 salgsoptstillingens 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 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
 Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
 Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 19.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.330	Kontantpris	kr.	1.545.000
Fællesudgifter	kr.	28.536	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Rottebekæmpelse	kr.	69	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
			I alt	kr.	1.561.100
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	30.934		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.483 md. / 101.790 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.826 md. / 81.907 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 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 19.08.2026

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. 6: hovedstol kr. 619.000
Nr. 7: hovedstol kr. 15.000
Nr. 9: hovedstol kr. 252.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Foreningen har to fælleslån vedrørende grundkøb.		19.08.2026
Nærværende ejerlejlighed har indfriet sin fordelingsmæssige andel af restgælden på lånet.		

Ejerforening

Navn: E/F Humleparken blok 2
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 10.000.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 29 / 1000
Tinglyst: 29 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum: 19 med henvisning til sælgeroplysningskema.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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.

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.

Forfalden gæld til kommunen

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

Huslejenævnssager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager 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.



Adresse: Teglårdsvej 415, 3. tv, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 341-2428
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 19.08.2026

Statik, vand- varme- eller ventilationssystem

Køber gøres opmærksom på, at ændringer i lejlighedens statik, vand- varme- eller ventilations-system kræver bestyrelsens forudgående tilladelse. jf. administratorbesvarelsen.

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 Fredensborg 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.