



REAL

GI Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	99
Kontantpris	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.417	Grund m2	197
Byggear	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **374524**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gl Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025



Beskrivelse:

Charmende kædehus, med mange originale detaljer og en fantastisk beliggenhed i "lommen" på Gl Mejerivej i Humlebæk. Her bor du lige i smørhullet i Humlebæk, med under 5 minutter til alt. Selve vejen er kendt for, at være en af Nordsjællands små perler - smal, uden gennemkørende trafik og ikke to huse er ens.

Den lille bebyggelse består af 4 kædehuse, med parkering ved vejen og en lille baghave, vendt mod syd/vest. Her er der terrasse, en smal græsplæne, grønt mod kystbanen og et faldefærdig skur. Bagest i haven er der adgang til Humlebæks integrerede stisystem, som fører cykelister og gående sikkert rund i byen.

Huset er på 99 kvm bolig, fordelt på to etager og indrettet som følger: Entré/mellemgang med garderobe, til højre gammelt køkken, til venstre lille kammer/kontor med indbygget skabsrum - dette område kan omdannes til køkken/alrum. Endvidere gæstetoilet med originale stifter og fliser. Bag gæstetoilet lille vaskerum. Indgang til åbent stuerum, med dobbelthøjde, gulv-til-loft vinduespartier mod haven og fritliggende trappe, som står som sin egen skulptur, uden at generer udsyn.

Trappen fører op til repos med åben forbindelse til stuen. der er 2 rummelige soveværelser, faste skabe og et originalt badeværelse med kar.

Dette er huset for den kræse og kvalitetsbevidst, som ikke vil gå på kompromis med stil, miljø, atmosfære og beliggenhed.

Der er 5 minutter til henholdsvis Helsingør Motorvejen og Humlebæk Kystbanestation. Sletten Havn, Peder mads Strand, Lave Skov, Louisiana og Krogerup m.m. klares ligeledes til fods.

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 Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025



Udendørs



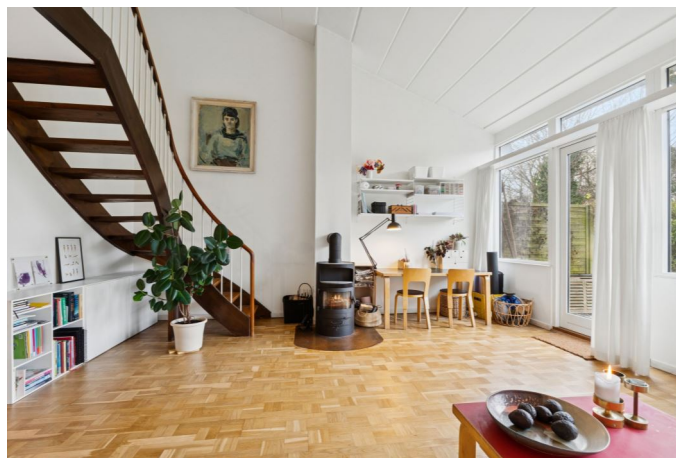
Stue



Stue



Indendørs



Stue



Stue

Adresse: Gl Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Spisestue



Soveværelse

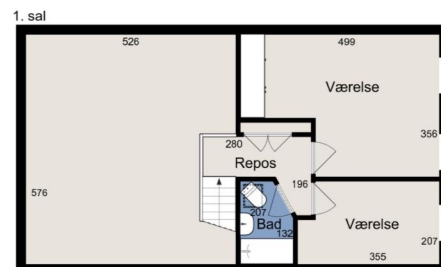
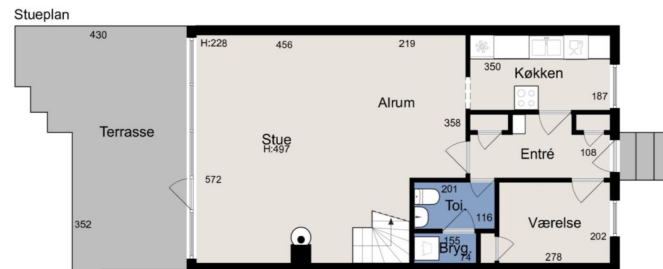


Værelse

Adresse: Gl Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gl Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
 Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Fredensborg
 Matr.nr.: 4 cc Nederste Torp By, Humlebæk
 BFE-nr.: 2354655
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1964

Arealer*

Grundareal: 197 m²
 Boligareal i alt: 99 m²
 Øvrige arealer:
 Udhus: 10 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan
 Lokalplan nr. B03 Sletten mm.

Nr. 1 lyst d. 09.04.1913 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 2 lyst d. 15.09.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 3 lyst d. 22.03.1985 Dok om ekspropriation mv, Vedr 3B, 2D, 5D, 7T

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 3.089.000 kr.
 Grundværdi: 2.311.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.471.200 kr.
 Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Komfur med keramisk kogeplade, opvaskemaskine, køle-/fryseskab, kombi vaske-/tørremaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gl Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i energimærkningen.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Olietank allerede sløjfet jf. BBR

Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse og dokument på Fredensborg Kommunes filarkiv, forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede kunder accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.

Adresse: Gl Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.603	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	15.345	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	74	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning 2026	kr.	639	I alt	kr.	4.040.103
Husforsikring	kr.	7.738	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		41.007			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.535 md./ 258.422 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.338 md./ 208.055 år v/25,92%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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 Mejerivej 14C, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 374524
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen i følge sælger.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.951.448	2.951.448	2.951.390	DKK	4	193.280	29,75	4,74			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Vejlauget Gl Mejerivej

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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