



REAL

## Humlebæk Strandvej 17, 3050 Humlebæk

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>106</b> |
| Kontantpris | <b>5.195.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>4.269</b>         | Grund m2    | <b>543</b> |
| Byggear     | <b>1974</b>          | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **374530**

---

**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 Snekkersten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

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

**REAL**

Formularens 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: Humlebæk Strandvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026



### Beskrivelse:

Her har du alt det bedste området omkring Babylone Skov og Strand kan tilbyde, lige uden for døren. Fra ejendommen er der kun få minutter til andel i fælles strandgrund med sauna og badebro. Den gode beliggenhed betyder også, at du har nem adgang til stranden, det charmerende Gl. Humlebæk fiskerleje og havnen. Ligeledes er der kun få minutter til Louisiana, Årstiderne og Krogerup Højskole.

Ejendommen er et "nemt" lille kvalitetshus i et plan, med murede ydervægge, hårdtræs vinduespartier og -døre, en overskuelig have og gode udearealer med lukket udestue, ligeledes bygget i hårdtræsrammer med termovinduer, flere terrasser og indkørsel og parkering til flere biler. Ligeledes gode parkeringsforhold på vejen. Stort tilhørende carport/udhus (måske anneks) og overdækning. Der er udsigt til Babylone Skoven og bussen kører lige uden for døren, med forbindelse til Humlebæk Station (Kystbane Helsingør- København). Ligeledes nem adgang til Helsingør Motorvejen.

Ialt 106 kvm bolig og 21 kvm udestue er indrettet som følger: Indgang til entré/mellemgang, hvorfra der er adgang til husets badeværelse og stort soveværelse, som oprindeligt har været 2 værelser. Med indgang fra stuen, endnu et værelse/kontor. Værelserne ligger til havesiden af huset. Bryggers med egen indgang og indrettet med vaskemaskine og naturgasfyr. Åbent stuemiljø, med halvmur til køkkenet og dagligstue med udgang til udestuen. Herfra er der videre udgang til terrasse og haven vendt mod syd.

Denne ejendom er ideel til dig/er der gerne vil bo med en god beliggenhed på "vandsiden" af Strandvejen, til en fornuftig pris og månedlige driftsudgifter.

### 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 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026



Udestue



Entré / mellemgang med skabe



Køkken



Køkken



Sofahjørne



Sofahjørne

Adresse: Humlebæk Strandvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026



Spiseplads i stuen



Soveværelse



Badeværelse



Værelse / kontor



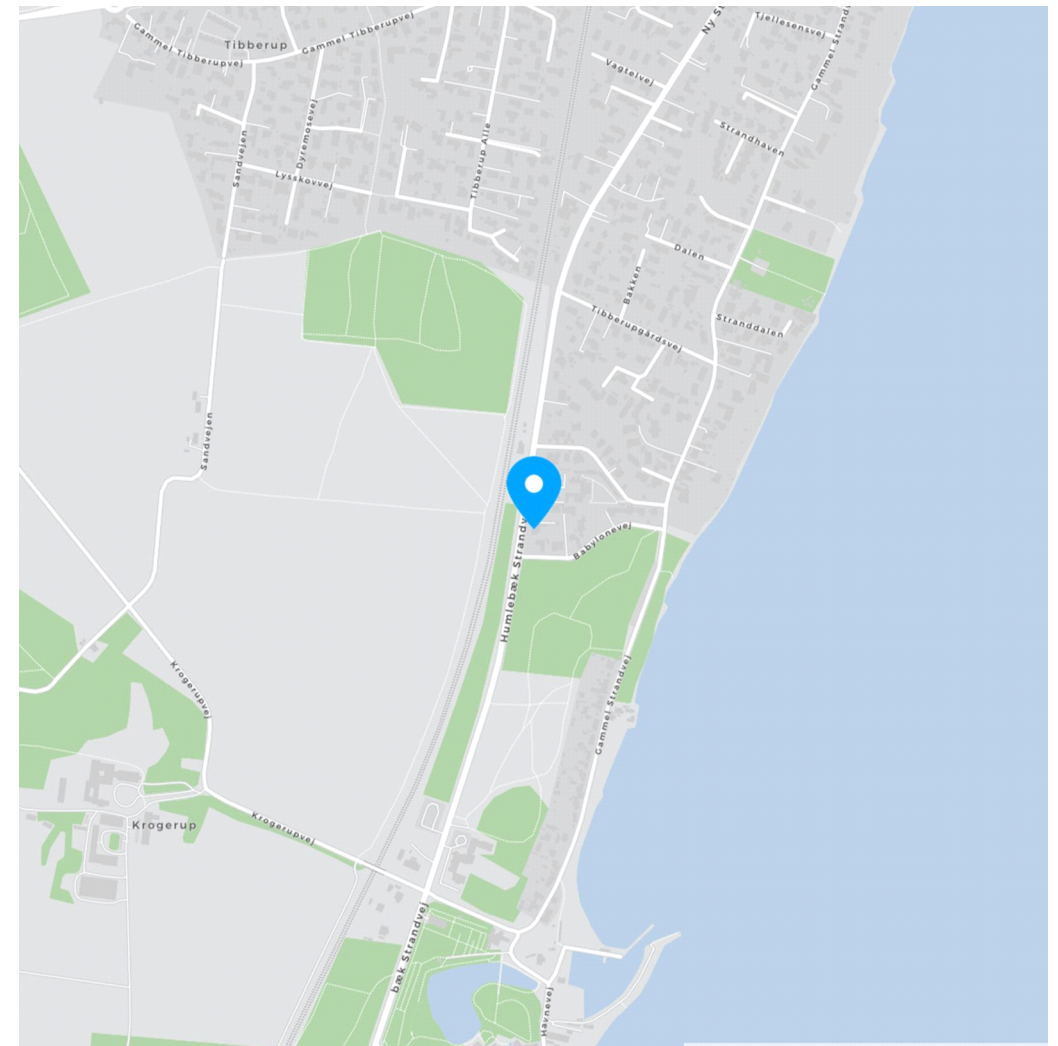
Adresse: Humlebæk Strandvej 17, 3050 Humlebæk

Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530

Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Humlebæk Strandvej 17, 3050 Humlebæk  
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Fredensborg                          |
| Matr.nr.:           | 1 bx Krogerup, Humlebæk              |
| BFE-nr.:            | 2353813                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed     |
| Opført/ombygget år: | 1974                                 |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.810.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 3.066.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.048.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.452.800 kr. |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 543 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 106 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 46 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2021 og 2025  
 Lokalplan Humlebæk nord, Lokalplan H114

Nr. 1 lyst d. 17.03.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 Nr. 2 lyst d. 03.12.1930 Dok om baderet mv  
 Nr. 3 lyst d. 05.07.1939 Dok om byggelinier mv

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Kogeplade, indbygningsovn, opvaskemaskine, køle-/fryseskab, emhætte, vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Humlebæk Strandvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.401 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Jf. vedlagte energimærke var den årlige varmeudgift i 2016 sat til kr. 7.777,- .

#### 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. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

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.

##### **Fredet fortidsminder**

Der er registreret fredet fortidsminder for ejendommen med fredningsstatus B. Der henvises til vedlagte ejendomsdatarapport med link til fredning.

##### **Skovbyggelinjer**

Ejendommen er beliggende indenfor en gældende skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

##### **Strandlaug**

Der forefindes et strandlaug, hvor der ikke er obligatorisk medlemspligt. Det årlige kontingent er kr. 700,00, dog kan man ikke benytte strandgrundens faciliteter, såfremt man ikke betaler dertil. Kontingent til strandlauget er ikke medtaget som en del af ejerudgiften. Eventuelle ændringer i kontingentets størrelse, samt eventuelle fremtidige udgifter hertil er sælger samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Humlebæk Strandvej 17, 3050 Humlebæk  
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                                                                                                                                                                                                                         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                       | kr. | 15.545 | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 5.195.000 |
| Grundskyld                                                                                                                                                                                                              | kr. | 20.849 | Halv ejerskifteforsikringspræmie             | kr. | 7.646     |
| Renovation                                                                                                                                                                                                              | kr. | 4.643  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 33.050    |
| Rottebekæmpelse 2026                                                                                                                                                                                                    | kr. | 116    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 12.500    |
| Husforsikring                                                                                                                                                                                                           | kr. | 10.071 | I alt                                        | kr. | 5.248.196 |
| 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                                                                                                                                                                                                   |     | 51.224 |                                              |     |           |

#### 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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.843 md./ 334.121 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.695 md./ 272.338 år v/24,60%  
 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: 03.02.2026  
 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: 1/8 - 1/2

**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 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 374530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.269

Dato: 03.02.2026

**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.

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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](http://www.realmaeglerne.dk/374)