



REAL

Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	188
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.590		
Byggeår/ombygget	1887/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **374487**

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: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo midt i naturen – tæt på både skovens ro og kystens friske briser? Så får du her en sjælden mulighed for at overtage et indflytningsklart halvt dobbelthus, beliggende i hjertet af det idylliske Nordsjælland – kun få minutter fra Havreholm Slot, Klosterris Hegn og den populære Hornbæk Golfklub.

Boligen er en ideel ramme for den store familie, der ønsker masser af plads, fredelige omgivelser og et aktivt friluftsliv lige uden for døren. Her er du omgivet af storslået natur, hvor løbe- og cykelture i skoven, en frisk dukkert i Kattegat eller en is i Hornbæk Havn hurtigt bliver en del af hverdagen.

Huset fremstår i rigtig god stand både ude og inde – med en hyggelig og helt privat have, der vender perfekt mod sydvest. Her er flere solrige terrasser, et smukt birketræ med bænk omkring, raftehegn mod vejen for privatlivets fred samt et lille havehus og udsigt til skoven. Et sandt pusterum.

Boligen byder på en praktisk fælles indgang med stor forstue, garderobe og fælles bryggers. Du kan også vælge at bruge den separate indgang til hall'en, eller køkkenindgang direkte fra haven. Indretningen er gennemtænkt og funktionel: Entré/mellemgang med adgang til depotrum. Brusebadeværelse og rummelig forstue med trappe til 1. sal. Stort, lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stuen – perfekt til både hverdag og gæster. Udgang til haven og stor træterrasse. Ekstra stue/værelse med mange anvendelsesmuligheder. På 1. sal finder du hele fem gode soveværelser samt endnu et badeværelse – ideelt til den pladskrævende familie eller dig, der ønsker hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteværelser.

Tæt på det hele – men alligevel fredeligt og privat. Beliggenheden forener det bedste fra to verdener: ro, natur og privatliv – og samtidig nem adgang til både Hornbæk, Espergærde og København. Du er kun 5 minutter i bil fra det charmerende Hornbæk med strand, restauranter og butikker, mens Espergærde og motorvejen til hovedstaden ligger blot 15 minutter væk. Herfra er der også togforbindelser til både København og Hillerød.

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: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

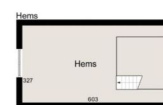
Dato: 28.01.2026



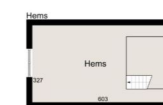
Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026



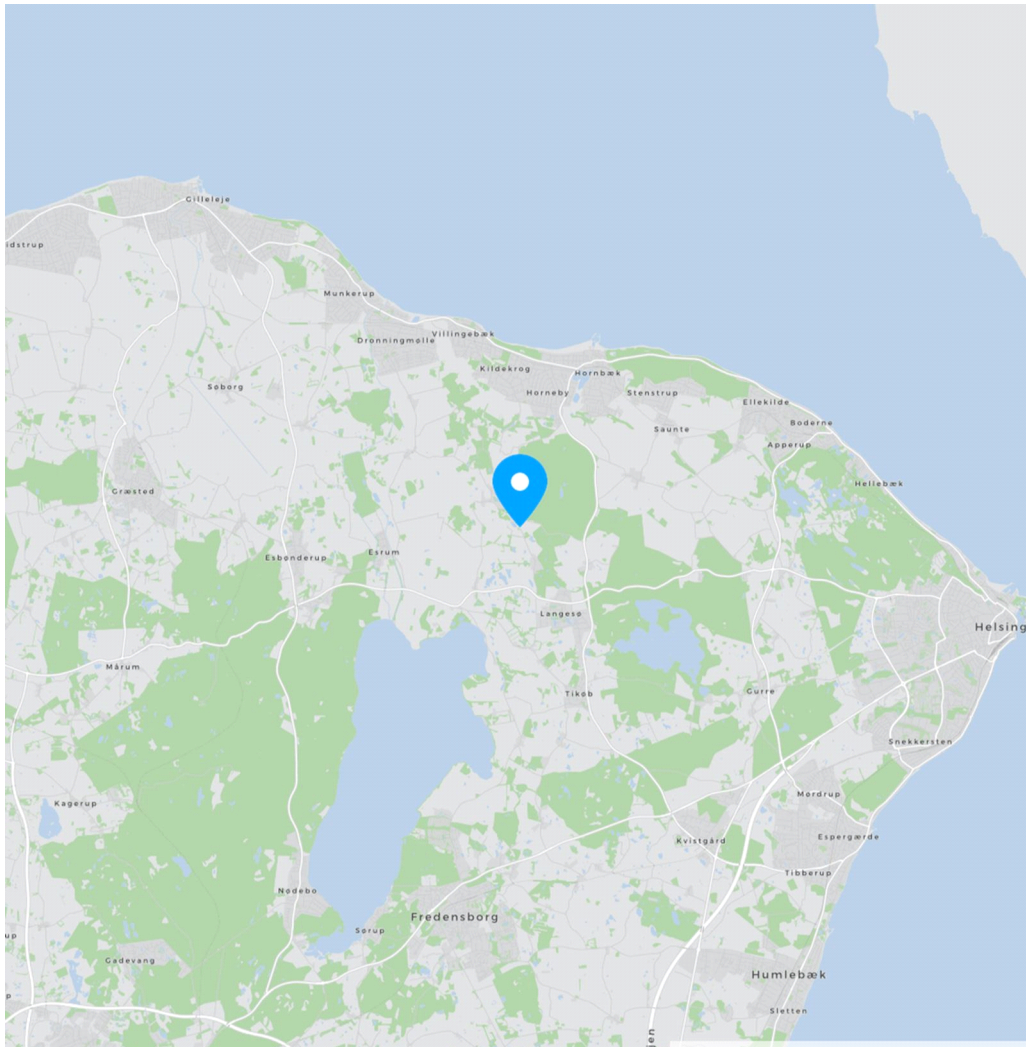
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
 Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Halvt dobbelthus
 Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
 Kommune: Helsingør
 Matr.nr.: 5 o Bøtterup By, Tikøb
 BFE-nr.: 240552
 Ejl.nr.: 2
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Offentlig
 Vej: Offentlig
 Kloak: Offentlig
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1887/1972

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 0 m²
 - heraf boligareal: 0 m²
 BBR-boligareal: 188 m²
 Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 5.216.000 kr.
 Grundværdi: 11.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.172.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 8.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019

Nr. 1 lyst d. 11.01.1893 Dok om at der ikke må anlægges el drives fabrikation af papir mv.

Nr. 2 lyst d. 26.04.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Keramisk kogeplade - Siemens (2019), indbygningsovn - Siemens (2018), mikrobølgeovn - Siemens (2018), opvaskemaskine - Siemens (2018), køleskab - Gorenje (2002), køle-/fryseskab (2002), emhætte - Gorenje (2002), vaskemaskine - Miele (2015), tørretumbler - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

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.

Sælger oplyser, at de bruger ca. 2000 liter olie om året samt 10 rummeter brænde i deres halvdel af huset.

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 C.

Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.281	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	84	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	4.344	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.822	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
Skorstensfejning	kr.	1.402	I alt	kr.	4.540.100
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	146	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		31.079			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.192 md./ 290.304 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.574 md./ 234.883 år v/25,40%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026

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 ifølge 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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.441.976	2.441.976	2.485.227	DKK	5	191.897	23,25	5,37			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 50/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Øvrige udgifter

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 hverken af salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Spildevandsplan

Iht. spildevandsplanen kan der evt. blive stillet krav om forbedret rensning af spildevandet. Nogle ejendomme kan blive pålagt at ændre afløbssystemet på egen grund. Såfremt der efter købsaftalens indgåelse stilles krav fra Kommunen, er dette sælger uvedkommende.

Beskyttede vandløb

Ejendommen har beskyttede vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 for ejendommen. Tilstandsændring kræver dispensation fra Kommunen.

Skovbyggelinje

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

Ang. ejendommen brændeovn



Adresse: Bøtterupvej 26B, Bøtterup, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 374487
Ejerudgift/md.: kr. 2.590

Dato: 28.01.2026

Ejendommens brændeovn fra 2002 skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering kan således ikke forventes fuldt ud, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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