

A photograph of a charming white cottage with a thick thatched roof. The house features two arched dormer windows on the roof and several rectangular windows on the ground floor. A light blue door is centrally located. In front of the house is a wide wooden deck. On the deck, there is a small table with two red wicker chairs, a white bench, and several potted plants. To the left, a white folding chair is visible. The background shows some greenery and a clear blue sky.

REAL

GI Strandvej 99, 3050 Humlebæk

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
5.700.000
5.704
1775

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

82
3
190
D

Sagsnr. **374499**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

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

Salgsopstilling

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 Strandvej 99, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På et af det gamle fiskerlejes aller hyggeligste "pletter" sælges en usædvanlig godt beliggende lille stråtekt perle. På lukket grusvej fra Gl. Strandvej, med andre stråtekte fiskerhuse som naboer og med udsigt over Øresund fra sydvendt terrassen, med sol hele dagen og lille vindue på 1. sal. Fra ejendommen er der 150 meter til badebro til morgen- og vinterbadning.

Sletten Havn har til alle tider været et unikt lille lokalt sted, som "bokser over sin vægt", når det kommer til charme, restauranten, Sletten fiskehus, lokale fiskere, tidligere bådværft, sejlkub og meget mere. På begge sider af havnen er der fede offentlige strandparker og den lokale skole og daginstitutioner nås helt trafiksikkert og let til fods. Endvidere få hundrede meter til lokal Netto.

Huset er et lille hyggeligt fiskerhus, som har det hele, på lidt plads. Mod grusvejen er der stakit og terrasse, med sol det meste af dagen. Bag ejendommen er der udhus og plads til aflæg og vaskehus med vaskemaskine, tørretumbler og fryser. Endvidere overdækning til brænde og læfyldt terrasse med tidlig morgen- og formiddagssol. I alt 82 kvm boligareal er indrettet som følger: Underetage bestående af åbent køkken med spiseplass, stue og alrum med brændeovn og skorsten i midten. Endvidere brusebadeværelse. Trappe til 1. sal, som indeholder to soveværelser og udgang til altan. Fra første sal, er det glimt til Øresund.

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 99, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026



Hyggelig grusvej



Udsigt fra terrasserne og haven



Udsigt til Øresund



Huset set fra vejen



Trappe i hjørnet til 1. sal



Køkken

Adresse: Gl Strandvej 99, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026



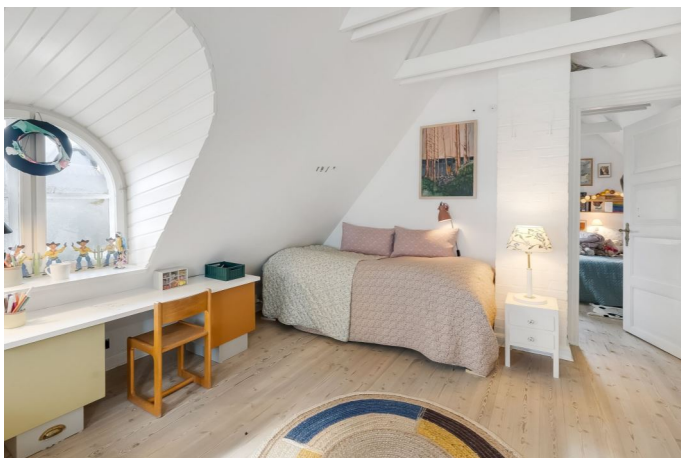
Køkken med spisekrog



Sofahjørne med brændeovn



Stuen med vinduer mod syd



Værelser en-suite



Skabe i værelset

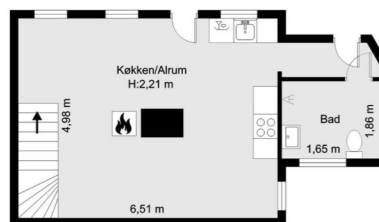
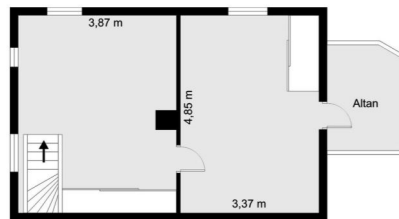


Stue med fritliggende bjælker

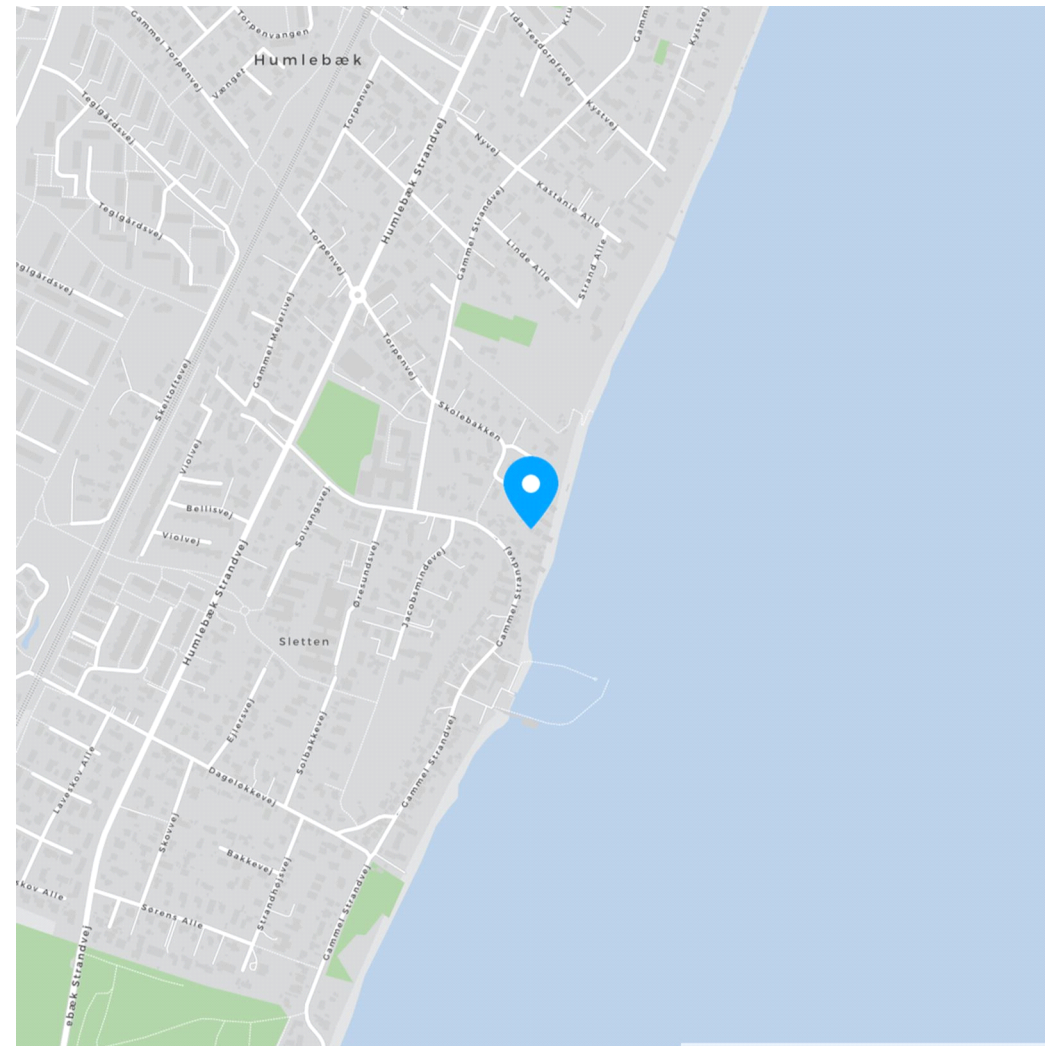
Adresse: GI Strandvej 99, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Gl Strandvej 99, 3050 Humlebæk
 Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
 Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	10 c Sletten, Humlebæk
BFE-nr.:	2354934
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1775

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.896.000 kr.
Grundværdi:	5.164.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.716.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.131.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	190 m ²
- heraf vej	13 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2021

Lokalplan H19 og H19-1 Sletten i Humlebæk

HB 09 Sletten Fiskerleje, Plan- og Agenda 21-strategi 2008, Planstrategi 2011-2014, Plan- og Agenda 21 Strategi 2015-20, Planstrategi 2032, Planstrategi 2036. Link til planer findes i vedlagte ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 09.06.1932 Dok om gas og vandrør mv

Nr. 2 lyst d. 10.06.1954 Dok om hegn, hegnsmur mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 De i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: GI Strandvej 99, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen har en bevaringsværdi på 3. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Udhus: Ikke anført i BBR.

Adresse: GI Strandvej 99, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.056	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.700.000
Grundskyld	kr.	34.289	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning, anslået	kr.	400	I alt	kr.	5.755.301
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	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		68.452			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.585 md./ 367.022 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.930 md./ 299.160 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: 29.01.2026
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

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: GI Strandvej 99, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 374499
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 29.01.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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