

Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**209**
Kontant	**10.995.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**7.251**	Grund m^2	**845**
Byggeår	**1971**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **374601**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

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: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026



Humlebæk - Enestående beliggenhed med naturen som nærmeste nabo

Bodegårdsvej er en af Humlebæks absolut mest attraktive beliggenheder. Her bor du naturskønt og ugeneret med direkte beliggenhed op til det fredede åbne landskab, Krogerupskovene, Krogerup Højskole og Årstiderne.

Fra Boligen er der en udsigt i særklasse over åbne marker og skov, som kan nydes fra både stueplan og førstesalen. Med den næsten stik vestvendte orientering er der masser af eftermiddags- og aftensol samt de smukkeste solnedgange over landskabet.

Indretningen er både rummelig og velfungerende og giver god plads til selv den store familie. Førstesalen er nyrenoveret 2025 med nye døre isolation rør el og vinduer, ny Terrasse, en skøn forældre afdeling med altan, yderligere 3 værelser samt to badeværelser. Stueplan byder på store, indbydende opholdsrum og et køkken i åben forbindelse med spisestuen. Hertil kommer endnu et badeværelse, så hverdagen fungerer optimalt for hele familien. Huset rummer desuden en stor, højloftet og anvendelig kælder med bryggers og masser af muligheder for hobby, opbevaring, hjemmekontor eller andre pladskrævende aktiviteter.

Haven er et kapitel for sig. Mod vejen er der gode parkeringsforhold og adgang til lukket garage på 36 kvm. Mod alle verdenshjørner er der små og store terrasser, hyggekroge og "gemmesteder". Der er et væld af forskellige træer, buske og planter og låge med direkte adgang til åbne marker.

Ejendommen fremstår i god stand med en række væsentlige forbedringer, herunder nyt tag, nye vinduer og døre i stueplan, samt nye rør og installationer. Hertil kommer et solfangeranlæg, der bidrager positivt til boligens energimæssige kvaliteter.

Her får du med andre ord en sjældent attraktiv kombination af en rummelig familiebolig, en god og løbende opdateret stand samt en beliggenhed, hvor naturen, udsigten og solnedgangene er en helt central del af hverdagen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026



Terrasse med udsigt over åbent landskab



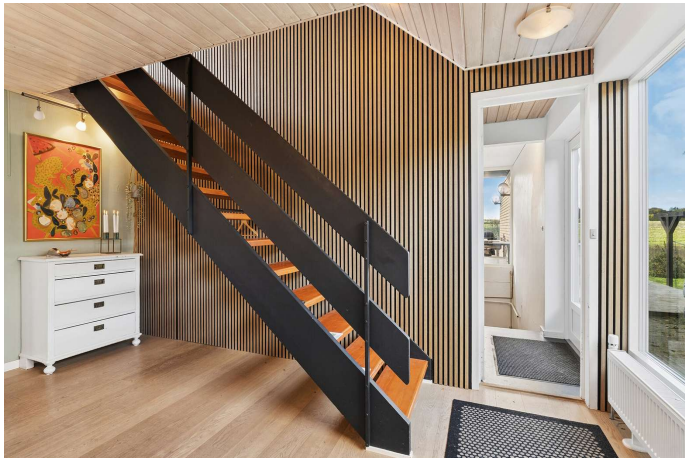
Udsigt fra terrasse på 1. sal



Huset set fra "marken"



Udgang til terrasse fra stuen



Trappe



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026



Køkken



Spisestue



Stue med pejs



Værelse



Badeværelse på 1. sal



Badeværelse på 1. sal

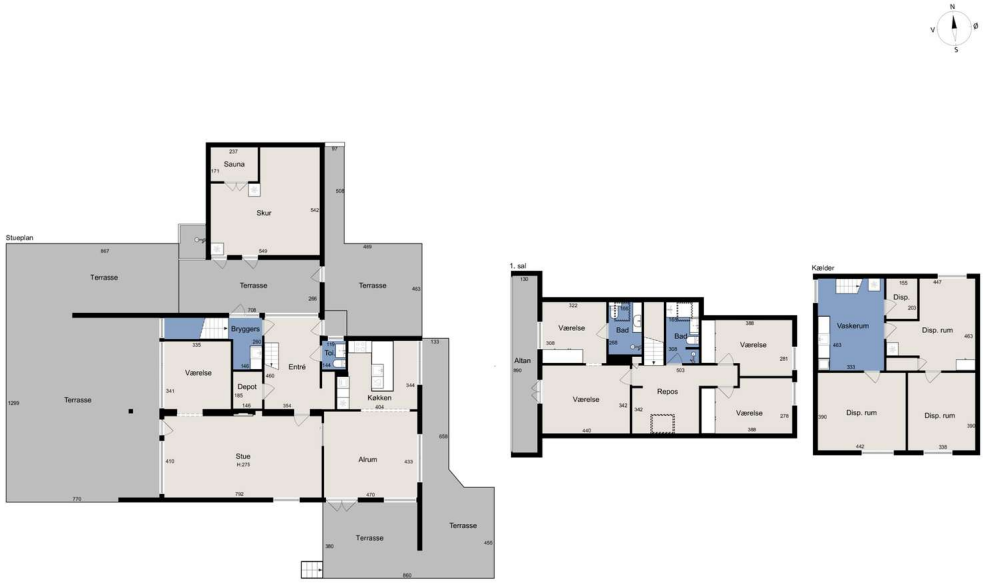
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

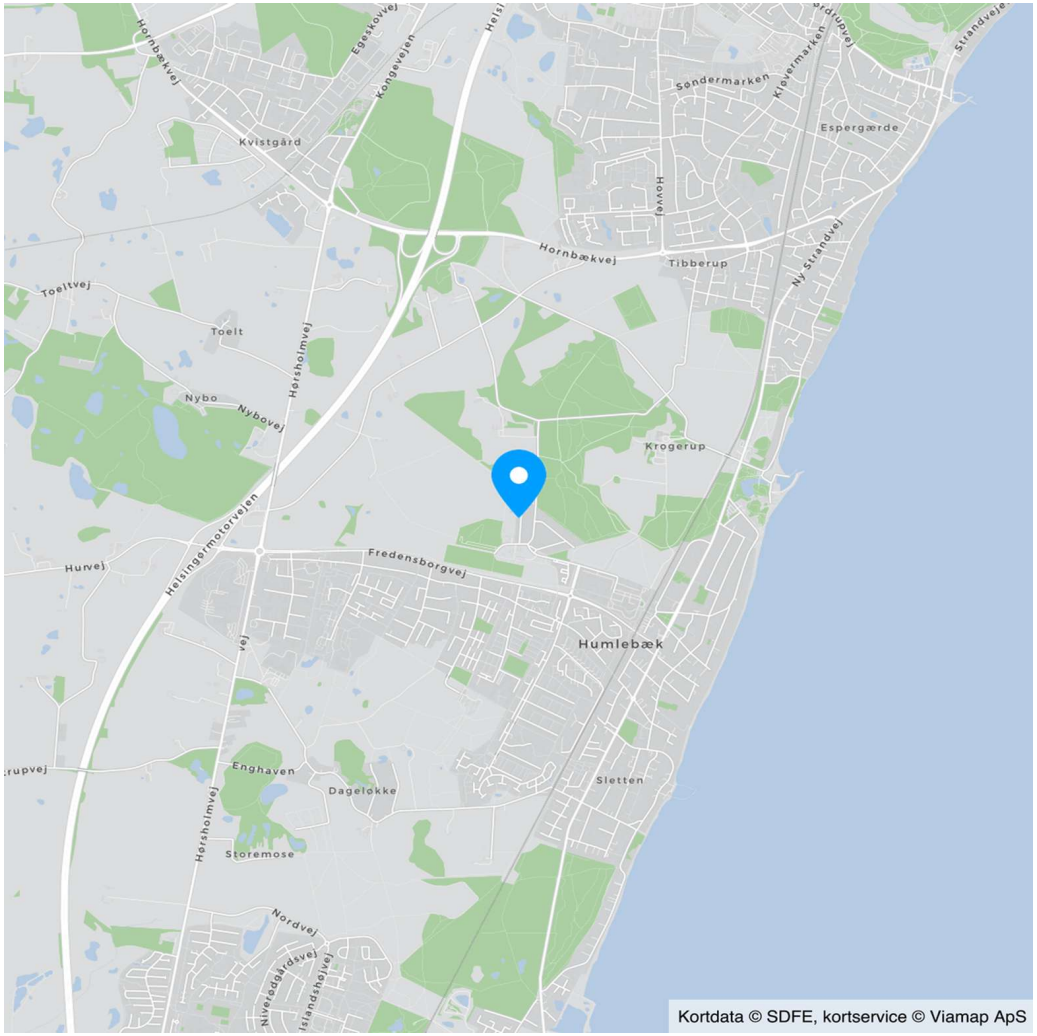
Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kort

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2er Nederste Torp By, Humlebæk
BFE-nr.:	2354421
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	8.438.000
Grundværdi:	4.867.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.750.400
Grundlag for grundskyld:	3.893.600

Arealer**

Grundareal:	845 m^2
Boligareal i alt:	209 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	80 m^2
Garage:	36 m^2
Udhus:	9 m^2

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

* 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: 22.07.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 29.01.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan HB 16 - Parcelhusområde nord for Stadion

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

Kogeplade (Foster , 2002, Gasblus), Ovn (Elektrolux, 2017), Køle/fryseskab (Siemens, 2025, Ekstra bred), Mikrobølgeovn (Sharp, 2017), Opvaskemaskine, Emhætte, Opvaskemaskine (Elektrolux, 2026), Tørretumbler (LG, 2025), Central afkalkningsanlæg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Adresse: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	34.427
Grundskyld	kr.	32.317
Renovation	kr.	4.643
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	113
Skorstensfejergebyr	kr.	1.190
Husforsikring	kr.	13.577
Grundejerforening	kr.	750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	87.017

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	11.085.265

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Bodegårdsvej 9, 3050 Humlebæk
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 374601
Ejerudgift/md.: kr. 7.251

Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 2.753.000
Nr. 4: hovedstol kr. 593.000
Nr. 5: hovedstol kr. 195.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.151.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Olietank allerede sløjfet
Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse og dokument på Helsingør 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.

Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor en gældende skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en zone på 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

Dødsbo klausul vedr. boet efter Charlotte Hartkopp
Alle kunder gøres bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangler.
Det er et krav, at køber er repræsenteret af bestallingshavende advokat, som berigtiger handlen. Handlen kan dermed heller ikke berigtiges af ejendomsmægler selv.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Afvigelser fra bygnings- og boligregistret (BBR)
Udhus: Arealet på bygningen afviger fra BBR pga. ?? . Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.
Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.
Orangeri: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
CVR-nr. 41746483
Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten
Tlf. +4520471108 / 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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