



**Krogerupvej 17  
3050 Humlebæk**

Kontantpris	5.995.000
Ejerudgifter pr. md.	5.094
Udbetaling	300.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	34.415/ 27.548

Sag: 1320000777



151 2602 1902 950 1800 2600 Energi

**KONTAKT**

Mark Hemming  
Ejendomsmægler MDE & Indehaver  
hemming@home.dk

**Tlf. 49 19 08 00**

Bo midt i naturen og alligevel tæt på det bedste i Humlebæk  
Damhuset - 151 m2 idyllisk villa på 2.602 m2 naturskøn grund

**HUMLEBÆK-FREDESBORG**

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S  
Humlebæk Center 29A  
3050 Humlebæk  
humlebaek@home.dk

**Tlf. 49190800**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**FREJA  
EJENDOMME**

**home**  
*Kom godt hjem*

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: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024



## Beskrivelse:

Vågn op til fuglefløjt, højt til himlen, omgivet af skøn natur.

Drømmer I om at kunne slå dørene op og træde ud i en fortryllende have med højt til himlen og fuglefløjt, omgivet af smuk natur og alligevel ikke være for langt væk fra hverdagens gøremål i populære Humlebæk? Så er chancen for at udleve den her nu - endda i en usædvanlig smuk ejendom.

Den gulpudsede ejendom fra 1902 tager sig idyllisk ud med de hvidsprossede vinduer, røde tegltag og fine, gamle veranda. Det er ikke svært at se det store potentiale her i disse unikke rammer. Den parklignende have er eventyrlig med små stier, gamle frugttræer, stokroser og buske.

Her er tale om en sjælden udbudt perle af en ejendom, på en stor grund op ad Krogerup skovene, trukket væk fra hverdagens jag, men tæt på omfartsveje og Humlebæks rige udbud af indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner, kultur- og naturtilbud. I har endnu stisystem få skridt fra boligen, som tager jer direkte til Humlebæk Center og Humlebæk Station. Således har I indenfor overskuelig rækkevidde Strandvejen med de dejlige specialbutikker, Humlebæk Center med gode indkøbsmuligheder, Aarstidernes gårdbutik - og naturligvis Øresund. I er desuden tæt på gode skoler & daginstitutioner samt Humlebæk Station, som via kystbanen bringer jer til København på kun ca. 35 minutter. Læg dertil Humlebæks charmerende lokalmiljø med strand- og havnestemning og kulturtilbud som Louisiana og lokal biograf.

Kom selv og oplev denne i sandhed skønne og sjældent udbudte ejendom. Ring på tlf. 4919 0800 for en fremvisning!

**Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.**

## 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: Mark Hemming

## HUMLEBÆK-FREDESBORG

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S

Humblebæk Center 29A

3050 Humlebæk

humlebaek@home.dk

Tlf. 49190800

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024



**esoft**

Vejledende tegning uden ansvar

## HUMLEBÆK-FREDESBORG

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S

Humblebæk Center 29A

3050 Humlebæk

humlebaek@home.dk

Tlf. 49190800

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024



## HUMLEBÆK-FREDESBORG

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S

Humblebæk Center 29A

3050 Humlebæk

humlebaek@home.dk

Tlf. 49190800

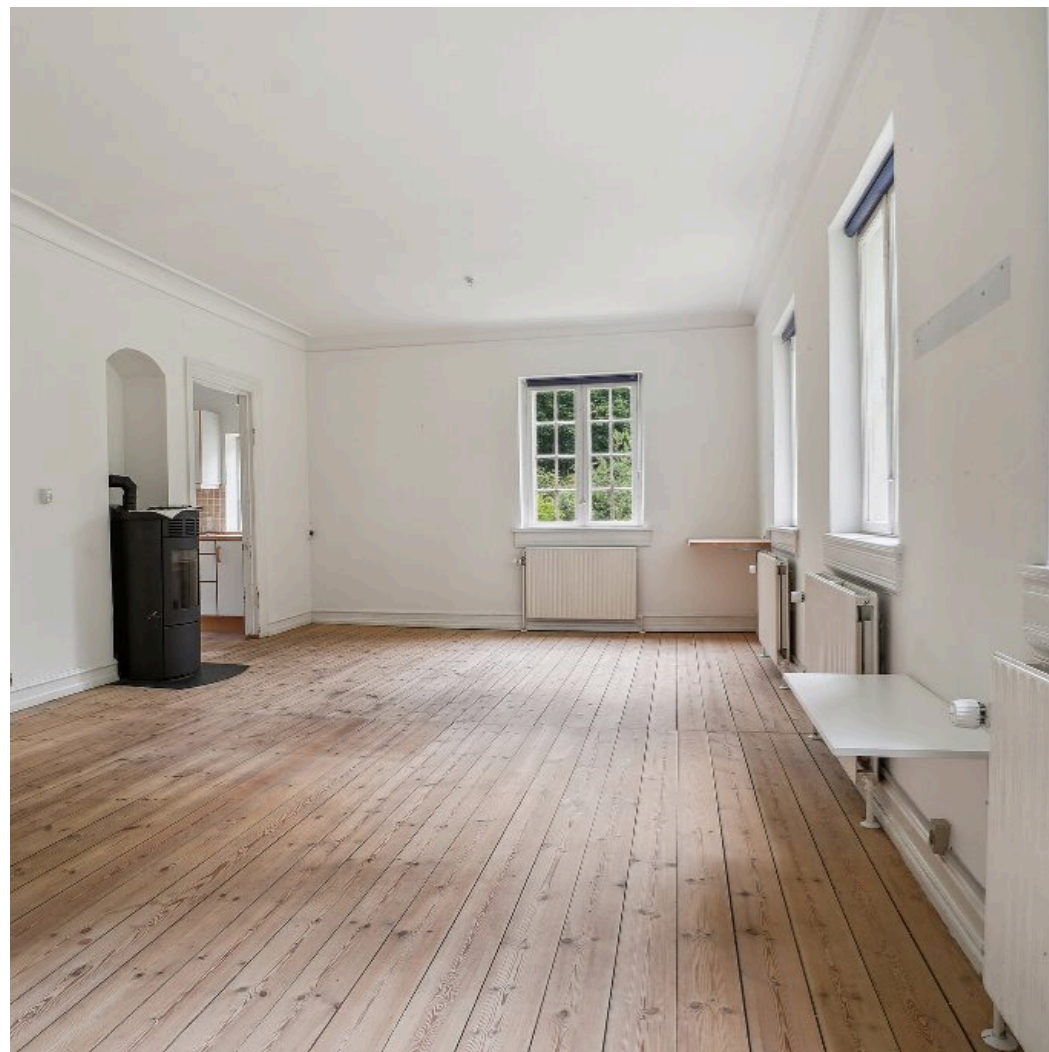
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024



## HUMLEBÆK-FREDESBORG

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S

Humblebæk Center 29A

3050 Humlebæk

humlebaek@home.dk

Tlf. 49190800

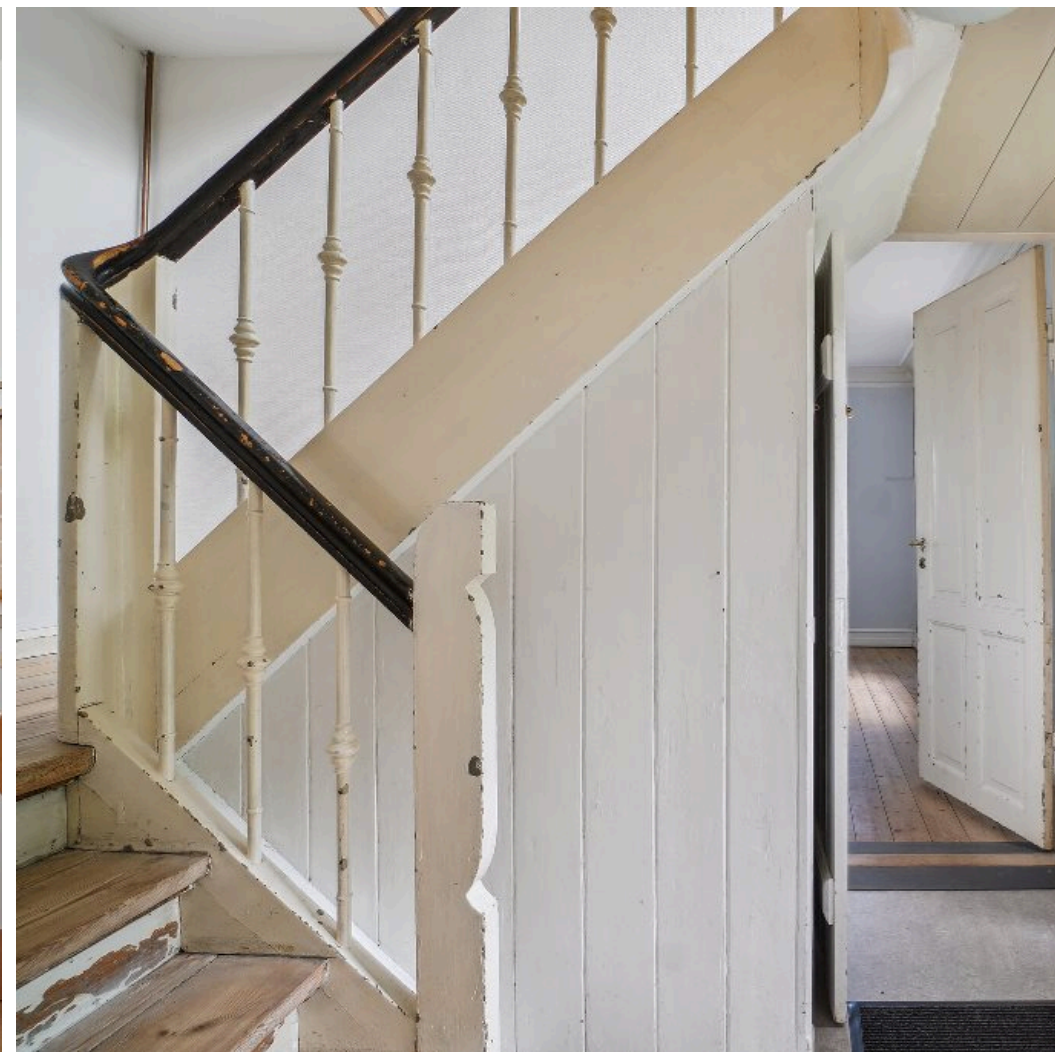
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024



## HUMLEBÆK-FREDESBORG

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S

Humblebæk Center 29A

3050 Humlebæk

humlebaek@home.dk

Tlf. 49190800

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024



**HUMLEBÆK-FREDESBORG**

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S  
Humblebæk Center 29A  
3050 Humlebæk  
humlebaek@home.dk

Tlf. 49190800

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredensborg  
Matr.nr.: 1mq Krogerup, Humlebæk  
BFE-nr.: 100526328  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1902 / 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 5.000.000,00  
Grundværdi: 4.000.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.000.000,00  
Grundlag for grundskyld: 3.200.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

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

Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen, men der garanteres ikke for funktionaliteten

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	2602 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	92 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	18 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	59 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	151 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Grundejerforening: Nejl****Servitutter:**

Servitut 1, lyst d. 11.10.2023 - Servitut om bevaringsværdig ejendom  
Servitut 2, lyst d. 19.03.2024 - Servitut vedr. hegn

**Planer:**

Kommuneplan 2021  
Kommuneplan - Kelleris herregårdslandskab

**Beskyttet natur**

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen, jf. ejendomsdatarapport af d. 14. marts 2024. Oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

**Beskyttede sten- eller jorddiger**

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen, jf. ejendomsdatarapport d. 14. marts 2024. Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

**Skovbyggelinjer**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje, jf. ejendomsdatarapport d. 14. marts 2024. Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



**HUMLEBÆK-FREDESBORG**

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S  
Humblebæk Center 29A  
3050 Humlebæk  
humlebaek@home.dk

**Tlf. 49190800**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Chubb Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen kan ikke overtages af køber.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.200,00 Forbrug: 2.204 L fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed, flydende brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Træpilleovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Særligt om boligskat:**

Der gøres særligt opmærksom på, at oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften og værdierne i afsnittet "Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag", har udgangspunkt i den af ejendomsmægleren anslåede ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

**Bevaringsværdi bygning:**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra Fredensborg Kommune. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

**Grundvand:**

Der er højt grundvand, og der er pt ikke er omfangsdræn. Af samme årsag er der for at holde kælderen tør opsat ny grundvandspumpe i kælderen.

**Øvrigt:**

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg, jf. BBR af 08.04.2024

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem, jf. BBR af 08.04.2024

**HUMLEBÆK-FREDESBORG**

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S  
 Humlebæk Center 29A  
 3050 Humlebæk  
 humlebaek@home.dk

**Tlf. 49190800**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
 Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring, anslået	kr. 8.000,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Renovation inkl. ekstraordinært affaldsgebyr til Norfos	kr. 5.073,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	37.850,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.900,50
Skorstensfejerafgift, anslået	kr. 1.000,00	I alt	kr.	6.042.750,50
Grundskyld anslået	kr. 26.560,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, samt berigtigelse af handlen		
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 20.400,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.133,00			

**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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.415 md./ 412.982 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.548 md./ 330.578 år v/ 25,90 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 7.5.2024. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

**HUMLEBÆK-FREDESBORG**

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S  
Humblebæk Center 29A  
3050 Humlebæk  
humlebaek@home.dk

Tlf. 49190800

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Krogerupvej 17, 3050 Humlebæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 1320000777  
Ejerudgift/md.: kr. 5.094

Dato: 7.5.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

**Kommuneinfo Fredensborg 2024****Institutionspriser pr. måned i Fredensborg kommune pr. 01.01.2024:**

Dagpleje, 0-2 årige pr. måned: 3.370 kr.  
Institution 0-2 årige pr. måned: 3.819 kr.  
Børnehaver 3-5 årige pr. måned: 1.808 kr.  
SFO I 0 - 3 klasse pr. måned: 1.453 kr.  
SFO II 4 - 6 klasse pr. måned: 701 kr.  
Mad 0-5 årige: 850 kr.

**Info om kommunen:**

Fredensborg Kommune  
Tlf: 7256 5000  
e-mail: fredensborg@fredensborg.dk  
Region: Hovedstad  
Grundskyldspromille i 2024: 8,3  
Kommuneskat i 2024: 25,30

**Faste oplysninger:**

Tag	Tegl
Ydervægge	Mursten
Overtagelse	Efter aftale



## Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



**MARK HEMMING**  
Ejendomsmægler MDE & Indehaver  
hemming@home.dk  
Tlf. 49 19 08 00



**KRISTIAN NYSTRUP-LARSEN**  
Indehaver, Ejendomsmægler MDE  
larsen@home.dk  
Tlf. 49 13 50 00



**GUSTAV FALKENGAARD**  
Ejendomsmægler MDE  
falk@home.dk  
Tlf. 49 13 50 00



**MATHIAS HØYER**  
Salg  
mhoyer@home.dk  
Tlf. 49 19 08 00



**MARIE-LOUISE KINGO**  
Sagsbehandler  
kingo@home.dk  
Tlf. 49 19 08 00



**MAY-BRITT SONASSON**  
Ejendomsmægler MDE  
mbsnl@home.dk  
Tlf. 49 13 50 00



**IDA JOSEFINE BACHMANN-LUND**  
Ejendomsmægler MDE  
idalund@home.dk  
Tlf. 49 13 50 00

### HUMLEBÆK

v/ Hemming & Nystrup-Larsen A/S  
Humblebæk Center 29A  
3050 Humlebæk  
humlebaek@home.dk  
**Tlf. 49190800**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

### ESPERGÆRDE - SNEKKERSTEN

v/ Kristian Nystrup-Larsen A/S  
Strandvejen 157A  
3060 Espergærde  
espergaerde@home.dk  
**Tlf. 49135000**

**home**  
*Kom godt hjem*