

Salgsopstilling

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: Kløvervang 36, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 26-X0002726
Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025



Beskrivelse:

Denne smukke villa i Hørsholm har særdeles mange fortrin. Den ligger på en af de bedste og meget børnerige veje i det eftertragtede Folehavekvarter. Den byder på god plads til familien, der også får en yderst anvendelig underetage - ialt 241 m² (147 + 72 + 22 m²). Den har en charmerende og utrolig solrig have - og slutteligt har den også en smuk udsigt over marker og skov fra 1. salen.

Villaen er løbende renoveret ude som inde. Blandt andet er der skabt sammenhæng i materialevalget, så det er de samme asketræsgulve og lyse klinker, der går igen på de halvandet plan, ligesom der er gulvvarme over alt i stueplan og 1. sal. Underetagen har også fået en overhaling og fremstår i boligkvalitet. Underetagen har egen indgang, og her finder I et badeværelse med gulvvarme samt to store disponible rum. Der er installeret luft til vand varmepumpe.

På førstesalen ligger der tre værelser, der deles om et badeværelse, og på den store repos kan I indrette jer med et kontorafsnit.

I stueplan ligger et fjerde værelse/stue, et gæstetoilet og det store køkken-alrum. Køkkenelementerne er fra JKE Design og der er kvalitets hårde hvidevarer fra Siemens med både induktionskogezone, dampovn og almindelig ovn, og begge er placeret i praktisk arbejdshøjde.

I åben forbindelse med alrummet ligger udestuen, som har vinduespartier mod tre verdenshjørner, så masser af sollys strømmer ind. Her er skydedøre som kan slås til side, så I træder ud på den hævede træterrasse, der er omkranset af en flot græsplæne. Derudover byder den yderst ugenerede have på endnu en terrasse, flere frugtbuske, en pavillon samt isoleret skur integreret med huset.

Huset ligger på en stille vej i kort afstand til Hørsholm Midtpunkt og Rungsted Bytorv, men også tæt på smuk natur i Hørsholm Slotshave, Folehaveskoven og Rungsted Hegn. Derudover kan børnene cykle til Hørsholm Skole på fem minutter, ligesom der også er nem adgang til daginstitutioner, golfklub og offentlig transport.

En skøn familievilla på en virkelig god beliggenhed - skal opleves!

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: Morten Due Thykier

Adresse: Klørvang 36, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 26-X0002726
Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025



Adresse: Klørvang 36, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 26-X0002726
Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025



Sagsnr.: 26-X0002726
Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025



Adresse: Kløervang 36, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 26-X0002726
 Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårs beboelse
 Kommune: Hørsholm
 Matr.nr.: 1de Hørsholm By, Hørsholm
 BFE-nr.: 2366467
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Jfr. ejd.datarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1954 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 7.124.000,00
 Grundværdi: 5.160.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.699.200,00
 Grundlag for grundskyld: 4.128.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1008 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	103 m ²
-heraf Udestue	22 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	66 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	66 m ²
-heraf Garage	17 m ²
-heraf Carport	35 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	5 m ²
-heraf Fritliggende udestue	9 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.12.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 14.1.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Bosch
 type: Tørretumbler mærke: Bosch
 type: Køleskab mærke: Siemens
 type: Fryser mærke: Gram
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens
 type: Komfur mærke: Siemens

De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kløvervang 36, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 26-X0002726
Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

<https://spildevandsplan.horsholm.dk/>

Specielt omkring zink - og kobber tagrender: <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/18#/7926>

Varmeplan:

Grøn Varme - Fælles strategi for fossilfri varmforsyning senest i 2035

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.900,00 Forbrug: 1.956,4 m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Udgiften der er medtaget stammer fra energimærket der er udarbejdet i 2021, da ejendommen havde naturgas. Der er installeret varmpumpe på ejendommen.

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Adresse: Kløvervang 36, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 26-X0002726
 Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 29.065,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 35.088,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring	kr. 9.744,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 237,01	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 80.090,93	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforening m.v.

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.954 md./ 659.452 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 44.809 md./ 537.710 år v/ 24,32 %

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: 24.5.2025. 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:** Finansiering er baseret på lovbestemt standardfinansiering. Endelig finansiering kan afvige.

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Kløvervang 36, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 26-X0002726
Ejerudgift/md.: kr. 6.674

Dato: 24.5.2025

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 jfr. sælgers oplysninger

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Om indefrosset ejendomsskat

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger/har oversteget kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysningssordning.

Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode, og sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil dokumentation foreligger.

Grundskyld - fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.