

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: Høsterkøvej 33, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
Ejerudgift/md.: kr. 6.891

Dato: 3.6.2025



Beskrivelse:

Liebhaber midt i Høsterkøb

Helt centralt i Høsterkøb ligger denne liebhaverejendom, der imponerer fra første øjekast. Den 450 kvadratmeter store gårdsplads er et sjældent syn, og selve grunden er utrolig privat, da den er omgivet af den skønneste natur. Ejendommen er gennemrenoveret med sans for detaljer og kvalitet, ligesom den er energioptimeret og har et Smart House-system. Glæd jer blandt andet til store leverum, en eksklusiv forældresuite, tre børneværelser og en vinkælder.

Designet og stilen er i en liga for sig, hvilket først og fremmest viser sig i det elegante uno form-køkken med Corian-bordplade, et dobbelt Gaggenau-køleskab, et Ilve-gaskomfur og en Quooker. Forældresuiten er helt særligt med walk-in-closet og eget badeværelse, der er udført med Dornbracht-armaturer, dobbeltbruser og et topersoners badekar.

Fra køkken-alrummet åbnes de franske døre op til stuen, hvor en vinkælder gemmer sig under gulvet i ægte James Bond-stil. Dertil indeholder stueetagen et værelse og et badeværelse, mens førstesalen helt traditionelt byder på en soveafdeling med to børneværelser og den førnævnte forældreafdeling. Loftet er ført til kip, og de synlige bjælker understreger atmosfæren.

Baghaven omkranses af tætte, opvoksede træer, hvilket skaber et helt ugeneret udemiljø. Oasen vender optimalt i forhold til solens bane, og her er flere terrassemiljøer, ligesom børnene får glæde af en legevenlig græsplæne. Fortil venter den store gårdsplads med plads til både egne og gæsters biler.

Høsterkøb er et fantastisk lokalsamfund med et trygt og stærkt sammenhold og en yderst velfungerende skole, Høsterkøb Skole, som børnene kan gå til i løbet af få minutter.

Rude Skov ligger lige rundt om hjørnet, så man er aldrig langt fra den slentretur under trækroneerne, og endelig er der let adgang til storbyens tilbud, for Helsingørsmotorvejen tilkøres på rekordtid.

Ring for en uforpligtende fremvisning!

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.

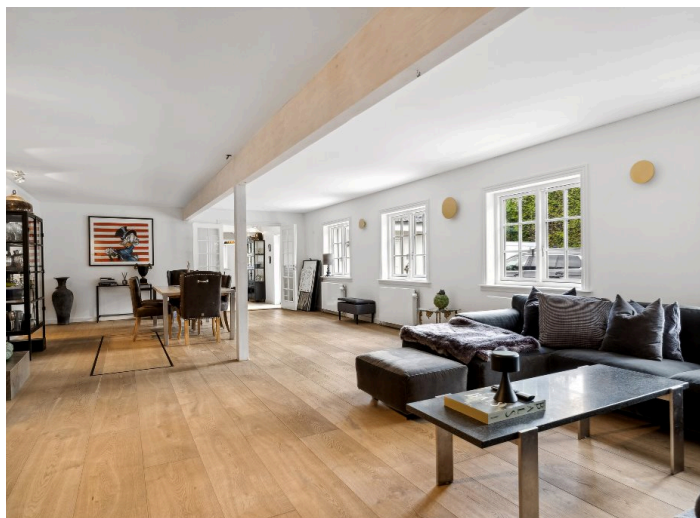
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stefan Skafdrup

Adresse: Høsterkøbvej 33, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
Ejerudgift/md.: kr. 6.891

Dato: 3.6.2025



Adresse: Høsterkøbvej 33, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
Ejerudgift/md.: kr. 6.891

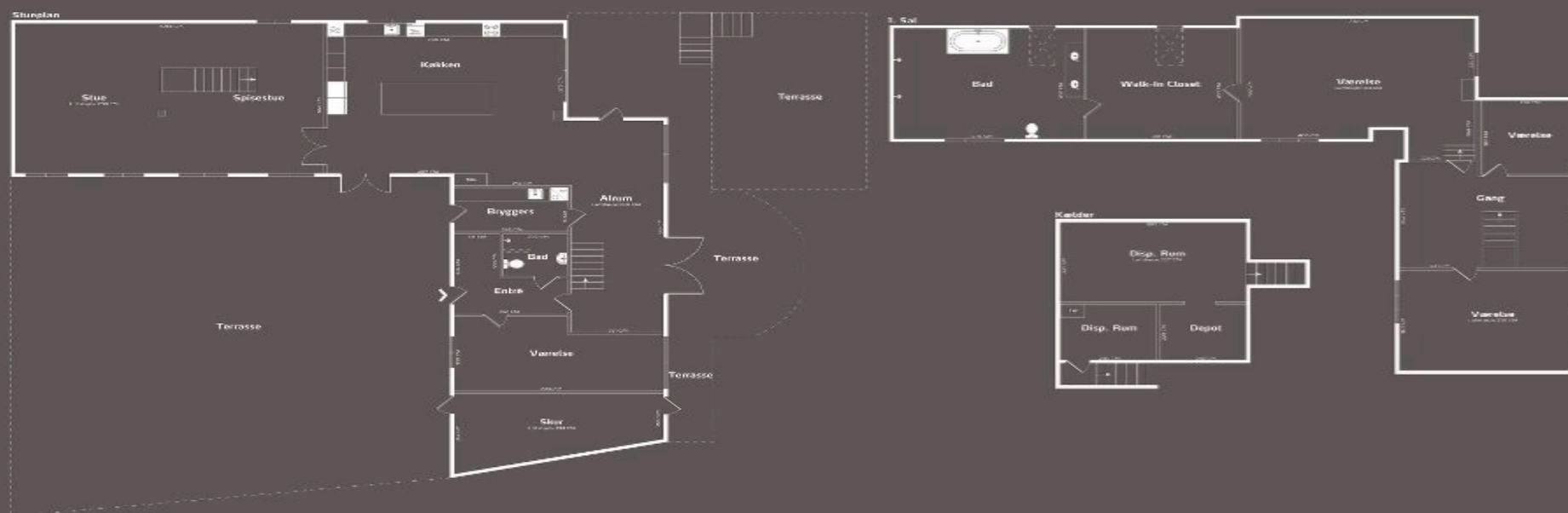
Dato: 3.6.2025



Adresse: Høsterkøbvej 33, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
Ejerudgift/md.: kr. 6.891

Dato: 3.6.2025



Adresse: Høsterkøbvej 33, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
 Ejerudgift/md.: kr. 6.891

Dato: 3.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårs beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 7f Høsterkøb By, Birkerød
 BFE-nr.: 2361258
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Jfr. ejd.datarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1917 / 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
 Ejendomsværdi: 5.956.000,00
 Grundværdi: 4.515.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.764.800,00
 Grundlag for grundskyld: 3.612.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1043 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	193 m ²
Kælderareal:	35 m ²
Udnyttet tagetage:	140 m ²
Boligareal i alt:	333 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Carport	15 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.11.1833 Dok om Høsterkøb gadekær
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Høsterkøbvej 33, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
Ejerudgift/md.: kr. 6.891

Dato: 3.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.400,00 Forbrug: m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

<https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>

Varmeplan:

<https://rudersdal.dk/borger/bolig-og-byggeri/varme-og-energi/fjernvarme-i-rudersdal>

Affald:

Der er alene medregnet standardtakst, og ikke udvidet tømning og haveaffaldsordning i ejerudgiften.

Vurdering / arealer:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen arealer (erhvervs arealer er ændret til bolig, ligesom arealer er ændret) er ændret efter udsendelse af foreløbig vurdering 2022, og det må derfor forventes, at fremtidig vurdering kan ændres, hvilket kan påvirke ejerudgiften.

Ejendommens boligareal er opgivet i forhold til landinspektør opmåling af d. 03-12-2015.

Adresse: Høsterkøbvej 33, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
 Ejerudgift/md.: kr. 6.891

Dato: 3.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 24.300,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 34.675,20	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring anslået	kr. 9.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 194,29	Køberrådgivning mv., anslået
Renovation	kr. 14.018,53	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 82.688,50	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.

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 70.965 md./ 851.576 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 58.198 md./ 698.373 år v/ 23,78 %

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: 3.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Høsterkøbvej 33, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 26-X0002421
 Ejerudgift/md.: kr. 6.891

Dato: 3.6.2025

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,32			0				

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.

Det er ikke oplyst fra sælgers side, hvorvidt sælger har indgivet klage over den foreløbige vurdering. 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 indefrysingsordning. 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.