

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: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Moderne stråtekt idyl i naturskønne omgivelser.

I en af Danmarks mest eftertragtede grønne områder mellem Hørsholm, Hillerød og Fredensborg ligger dette idylliske bygningsværk med stråtag og sprossevinduer. En omfattende og traditionsbevidst renovering har fundet sted i huset og således emmer af en sjælfuld atmosfære side om side med moderne komfort. Det oprindelige islæt er velbevaret ude som inde, og i tråd med husets æstetik kan I se frem til en stemningsfuld have med solrige, ugenerede terrasser. Ligeledes medfølger en matchende udbygning med dobbelt carport. Huset har en ekstrem lav varmeudgift på kun kr. 6.200 årlig.

Sjælen er fastholdt i det smukke hjem, hvor eksklusive, elegante materialevalg også er et gennemgående tema. To stuer ligger i forbindelse med køkken-alrummet, så de udgør et åbent opholdsmiljø med dejligt meget plads til samværet. Læg mærke til, hvordan sollyset strømmer på tværs af de store rum.

Boligen er gennemtænkt, og det gælder også planløsningen, der især tilgodeser børnefamilier med store, lyse værelser, som er hensigtsmæssigt fordelt i hjemmet. Et regulært soveværelse, et bryggers og et badeværelse er til rådighed i stueetagen, mens I på førstesalen finder yderligere to værelser og et badeværelse samt et møblerbart repos med masser af indretningsmuligheder.

Carporten på 50 kvm byder på 25 kvm disponibelt rum på 1. sal. Her er der mulighed for at lave hjemmekontor, gæsteværelse eller teenagerafdeling. 1. salen har endvidere sin egen solrige altan.

Haven danner en fantastisk ramme om udelivet. Den er anlagt med græs og rådhusbelægning, der udgør et sammenhængende terrassemiljø, hvoraf en del ligger i læ mellem bygningerne og beriger jer med en hyggelig gårdhaveoplevelse.

I bosætter jer i et fredeligt, naturskønt nærområde blandt bugtende marker, frodige enge og store skovområder. Ikke desto mindre får I bopæl på Kongevejen og således hurtig adgang til alle byens bekvemmeligheder, hvad enten I tager mod syd eller nord. Der er få kilometer til både Fredensborg, Hørsholm og Rungsted, og i samtlige byer findes et rigt udvalg af skoler, indkøbsmuligheder og meget mere. Også motorvejen er let tilgængelig, og på en halv time kan I køre til Indre By i København.

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: Kim Andreasen

Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 5.5.2025



Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

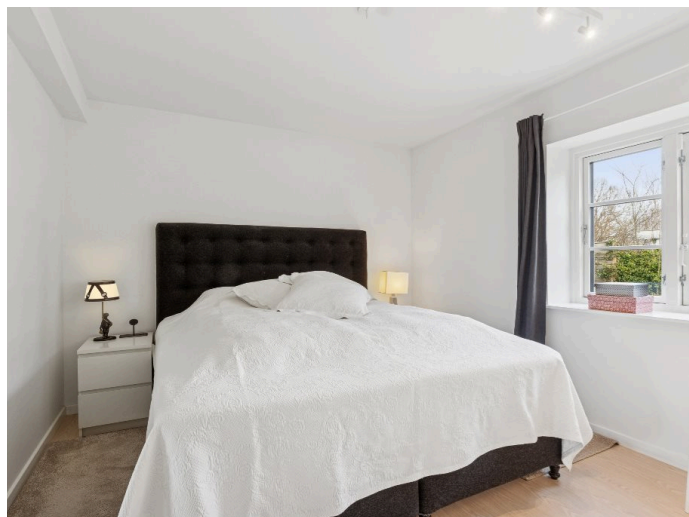
Dato: 5.5.2025



Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

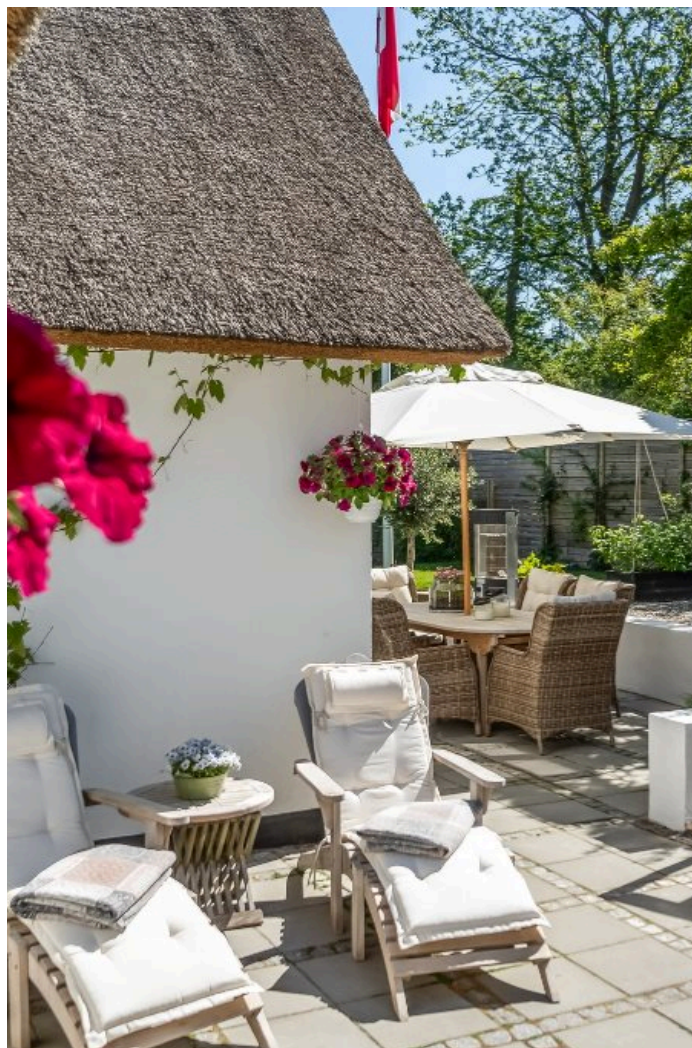
Dato: 5.5.2025



Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 5.5.2025



Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 54a Lønholt By, Grønholt
BFE-nr.: 2343479
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1820

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.159.000,00
Grundværdi: 2.751.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.527.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.200.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	108 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	64 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Carport	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.4.1918 Dok om grøft mv
8.12.1966 Dok om vandindvinding ved Sjælsø
14.2.1967 Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv
25.7.1969 Dok om byggelinier mv
21.5.2024 Byggeri ved skel

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab, SMEG
Fryser, IKEA
Emhætte, Siemens
Ovn, Siemens
Induktionskogeplade, Siemens
Opvaskemaskine, BOSCH
Vaskemaskine, Samsung
Tørretumbler, Samsung
Vinkøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 5.5.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200,00 Forbrug: 3.642 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
 Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 9.815,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation 2025	kr. 5.073,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 12.888,72	I alt
Grundskyld 2025	kr. 18.266,64	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 129,17	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.172,73	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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.891 md./ 394.693 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.421 md./ 317.057 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 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: 5.5.2025. 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:**

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 A/S

Adresse: Kongevejen 71, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 01-X0001955
Ejerudgift/md.: kr. 3.848

Dato: 5.5.2025

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

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	Anden lånetype	3.524.000,00	3.524.000,00	3.534.677,72	DKK	2,76	140.434,92	27,75	4.97				