

# 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: Mikkelborg Alle 94, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002650  
Ejerudgift/md.: kr. 4.907

Dato: 21.4.2025



## Beskrivelse:

Flot og harmonisk rækkehus tæt på Øresund og skøn natur

Ikke ret langt fra Øresund og grøn skov finder I dette fortrinlige rækkehus. Et velkomponeret rækkehus, der inde som ude præsenterer sig nydeligt. Den attraktive planløsning med masser af plads byder blandt andet på rummelige stuer og tre værelser og udnyttet 2. sal. Haven byder på massere af sol, flere terrasser og en praktisk carport.

I stueplanet centrerer hjemmet sig omkring de to stuer og køkkenet som ligger i åben forbindelse. Køkkenet er udført med raffinerede stålbordeplader og hvide, glatte fronter - elementer og detaljer fra køkkenet går igen i det praktiske bryggers. I de to stuer er det særligt det skønne lysindfald, der løber med opmærksomheden. I dagligstueafsnittet er loftet elegant ført til kip, mens dobbelte døre åbner ud til haven.

Ved entréen fuldender et gæstetoilet rumfordelingen i stueplan, og via trappen banes vejen til førstesalen, som indeholder et badeværelse og tre regulære værelser. Fra det ene værelse fører en trappe til en udnyttet 2. sal med et disponibelt rum, der på grund af de suveræne lysforhold kan tjene til et væld af formål.

Baghaven vender perfekt mod sydvest. Derfor er der sol på terrassen snart sagt hele dagen, og da haven er behageligt omkranset af hæk og hegn, er I helt ugenerede. Beplantningen er let at passe, og på den modsatte side af huset er der endnu en terrasse og en carport med skur.

Det er en helt særlig kombination af by og natur, I oplever på adressen. Det tager ikke mange øjeblikke at nå Øresund, og på vejen passerer grønne trækrøner. Hvad angår det mere praktiske, finder I stort set alt, hvad hverdagen måtte kræve, inden for en radius af lidt over to kilometer. Det gælder for skole, pasningstilbud, dagligvarebutikker og meget mere, mens det samtidig er værd at bemærke, at offentlig transport og motorvej er let tilgængelig.

## 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.

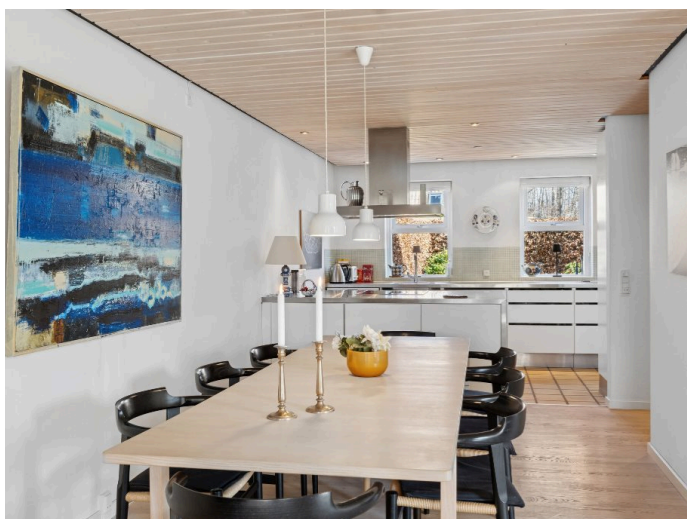
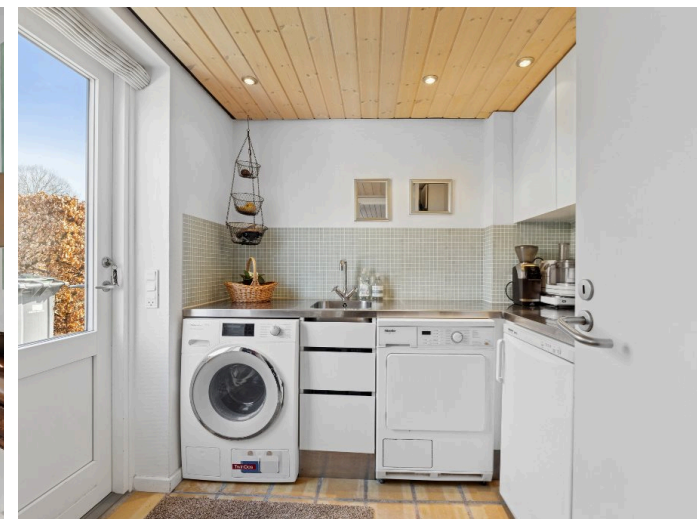
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Due Thykier

Adresse: Mikkelborg Alle 94, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002650  
Ejerudgift/md.: kr. 4.907

Dato: 21.4.2025



Adresse: Mikkelborg Alle 94, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002650  
Ejerudgift/md.: kr. 4.907

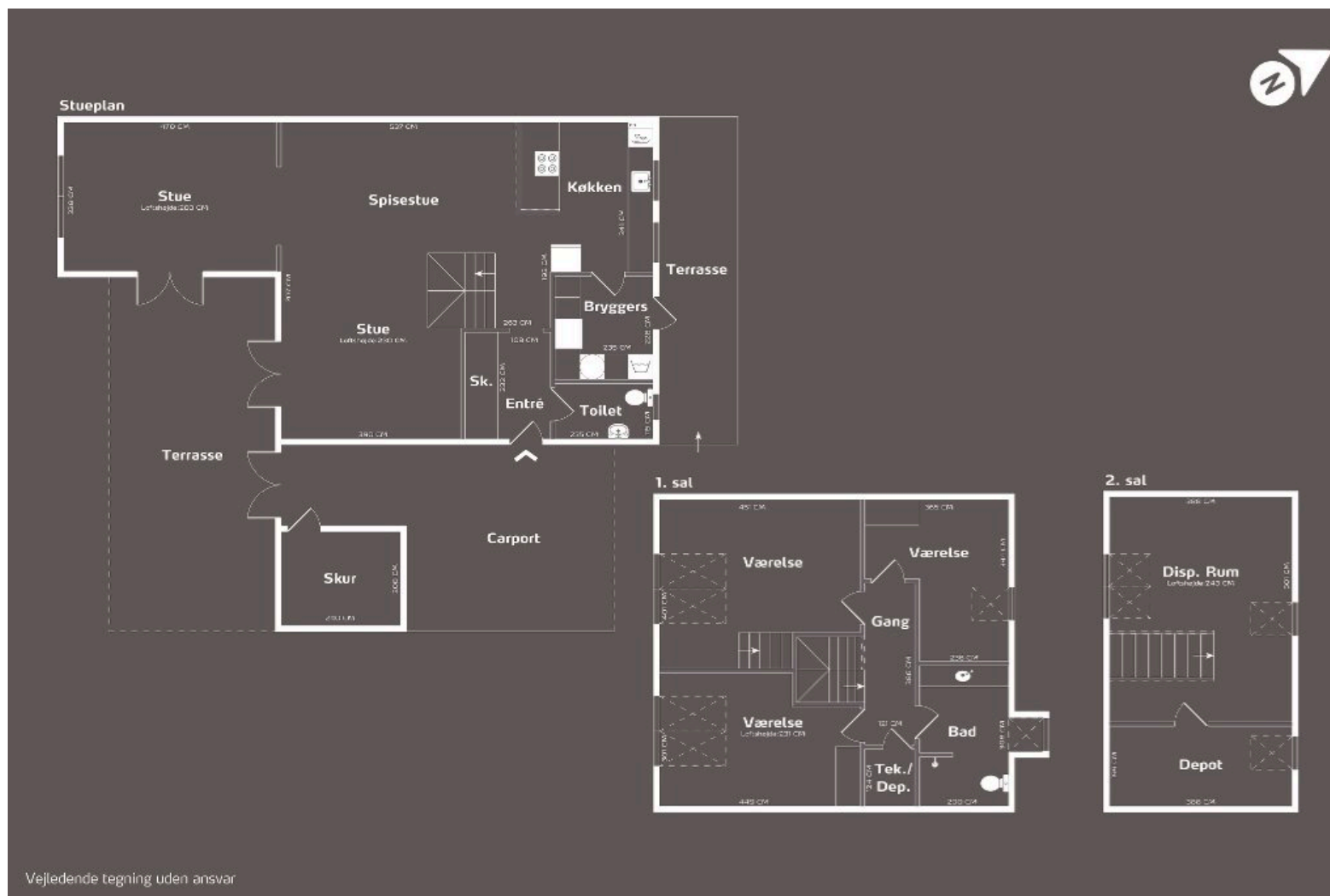
Dato: 21.4.2025



Adresse: Mikkelborg Alle 94, 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002650  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.907

Dato: 21.4.2025



Adresse: Mikkelborg Alle 94, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002650  
Ejerudgift/md.: kr. 4.907

Dato: 21.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Helårs beboelse  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 3cr Vallerød By, Hørsholm  
BFE-nr.: 2370912  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1987

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.226.000,00  
Grundværdi: 2.732.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.180.800,00  
Grundlag for grundskyld: 2.185.600,00

\* 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):

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Køleskab mærke: Miele

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele

type: Fryser mærke: Miele

type: Ovn mærke: Siemens

type: Keramisk kogeplade mærke: Siemens

Fryser i garage medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	279 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	86 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	62 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	148 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	25 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	25 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

2.4.1984 Lokalplan nr. 47 25.10.1984 lyst ptgn.  
25.10.1984 Lokalplan nr. 47, tillæg  
17.10.1986 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.  
11.6.1999 anm hæftelser anm byrder Tillæg til servitut lyst 17/10-1986.  
14.11.2005 Anm byrder og hæftelser Tillæg til servitut lyst 17.10.1986.  
11.2.2008 Anm byrder og hæftelser Tillæg til dekl. lyst 17.10.1986 (31808)  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 5.000,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Mikkelborg Alle 94, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: 26-X0002650  
Ejerudgift/md.: kr. 4.907

Dato: 21.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  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.: 12.400,00 Forbrug: 1.182,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - naturgas

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

Energimærkning: C

Adresse: Mikkelborg Alle 94, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002650  
Ejerudgift/md.: kr. 4.907

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 21.322,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 18.578,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring	kr. 5.439,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Grundejerforening	kr. 7.400,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 183,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.879,04	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, antenneforeninger 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.330 md./ 363.960 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.729 md./ 296.744 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: 21.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Adresse: Mikkeltorg Alle 94, 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

 Sagsnr.: 26-X0002650  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.907

Dato: 21.4.2025

**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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.465.000,00	2.465.000,00	1.544.297,85	DKK	1,00	38.927,28	25,83	8,21				

**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.