

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: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Rækkehus direkte til Stampedammen i Usserød

Et fint rækkehus i ét plan med solrig vestvendt have direkte til søen. Boligen fordeler sig over et separat køkken i direkte forbindelse til spise-stuen, en stor rummelig opholdsstue med udsigt til søen samt to værelser et badeværelse og et praktisk bryggers. Beliggenheden er lige dele idyllisk, rolig og tæt på dagligdagens behov. Velkommen til.

Stuen forgrener sig i tre afdelinger, som ligger side om side med det hvide tidsløse køkken, der byder på opbevaringsplads fra gulv til loft. Stuerne er lyse og rummelige, og særligt den ene skiller sig ud med brændeovn, lysindfald og søkig. En særlig detalje at bemærke er de oprindelige flotte trædøre samt flere originale fine detaljer fra da boligen blev opført.

I modsatte ende af boligen findes hjemmets to værelser, der begge har integrerede skabe. I samme afsnit ligger også badeværelset med separat, rummeligt bruseafsnit, terrazzogulv og klassiske klinker. Vaskefaciliteterne får plads i bryggerset som har direkte udgang til haven.

Der er både en åben og overdækket terrasse at finde i haven, og begge vender perfekt mod vest. Græsstykket foran terrasserne går hele vejen ned til søen og brydes af stedvis, frodig beplantning. På huset forside er en mindre forhave, hvor anlagte fliser giver plads til parkering.

Der er et smukt kig til søen og dens dyreliv fra adressen, der ligger i første række hertil. Boligen ligger roligt placeret på en blind vej, hvor den eneste foruden beboerne på vejen benyttes af gående og cyklister. Herfra kan nemlig tilgås et velfungerende stisystem langs Usserød Å, som tager jer den korte vej til Hørsholm Midtpunkt samt flere daginstitutioner.

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: Christian Vernsted

Adresse: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 27.4.2025



Adresse: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

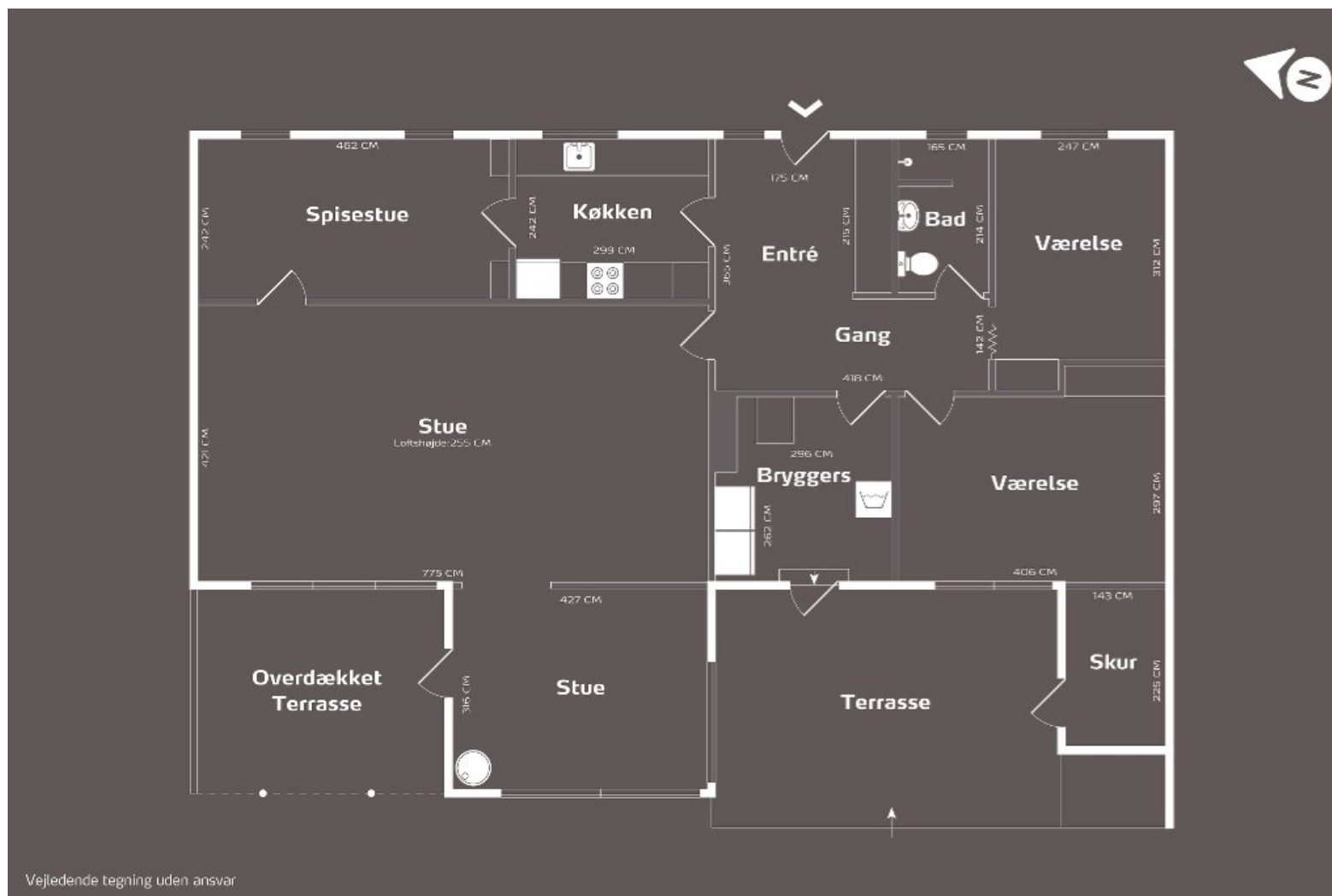
Dato: 27.4.2025



Adresse: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 27.4.2025



Adresse: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
 Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårs beboelse
 Kommune: Hørsholm
 Matr.nr.: 10cn Usserød By, Hørsholm
 BFE-nr.: 2369375
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Jfr. ejd.datarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1962 / 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.925.000,00
 Grundværdi: 3.779.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.940.000,00
 Grundlag for grundskyld: 3.023.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	445 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.3.1943 Dok om skelkonstatering mv
 18.2.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 9.3.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 8.3.1962 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 12.11.1966 Retsanm Dok om gangsti mv
 9.7.1982 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 25.4.1984 Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Poppelvej
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

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.: 33.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber som skal indhente skorstensfejlerklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 varmeforsyning senest i 2035

Ejendommen sælges som et dødsbo.

Adresse: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
 Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 20.094,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 25.697,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring anslået	kr. 8.500,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Grundejerforening 2025	kr. 200,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 196,48	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt
Skorstensfejer 2025	kr. 664,48	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.307,96	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., 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.162 md./ 361.939 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.590 md./ 295.084 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: 27.4.2025. 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/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Poppelvej 12, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 26-X0002642
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 27.4.2025

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

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.

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 indefrysningsordning.

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.