

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: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Få skoven som nabo på Hornbækvej 198!

Nu kan I overtage denne idylliske villa, der ligger i naturskønne omgivelser i Kvistgård. Her får I direkte adgang til skoven, mens der også kun er få minutters bilkørsel til Espergærde og Humlebæk. Villaen giver fantastiske muligheder for den naturlade familie og fremstår velholdt med en funktionel planløsning. Der er ydermere lavet flere gode opdateringer på huset, og indenfor venter en stue, to værelser, et køkken og et badeværelse og en grund på hele 2.428 m² samt et værksted.

Køkken-alrummet og stuen udgør i fællesskab hjemmets hjerterum, hvor I kan samles på tværs af aktiviteter. De flotte trægulve blev slebet i 2021, og i det velholdte og funktionelle køkken er der etableret snedkerbordplader samme år. I stuen kan der arrangeres en sofa, men et spisebord kan placeres lige ved siden af køkkenet. I køkkenet er der yderligere en masseovn. I stueplan finder I et badeværelse med separat brus samt et rummeligt og lyst værelse, mens der på første sal ligger et stort opholdsrum med loft til kip og fritlagte bjælker foruden endnu et værelse.

I haven blev der i 2024 fældet op til 30 træer, som har givet mere luft og lys på grunden, og det er endda muligt at overtage plankerne, hvis man ønsker at benytte dem på matriklen. Den private indgang til skoven via havelågen er en af ejendommens helt store forcer. Der er i 2021 desuden installeret drænpumpe.

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: Rasmus Burg

Adresse: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

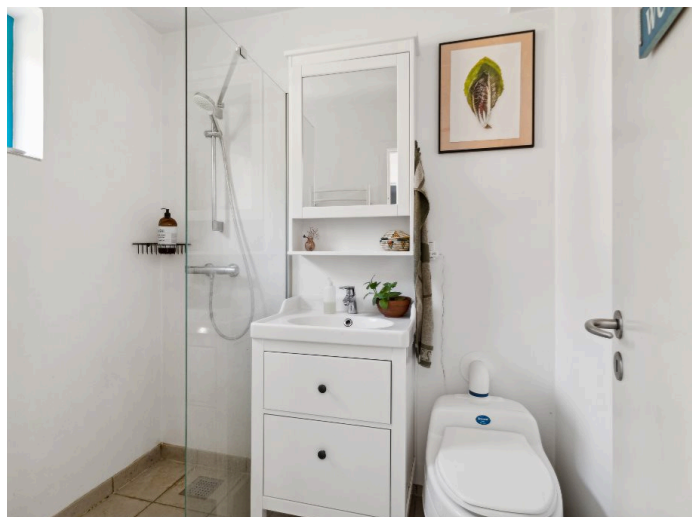
Dato: 29.4.2025



Adresse: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 29.4.2025



Adresse: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 29.4.2025



Adresse: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 1i Krogenberg Hegn, Tikøb
BFE-nr.: 9553532
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til
Varmesystem: Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.607.000,00
Grundværdi: 2.173.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.085.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.738.400,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Smeg, Opvaskemaskine, Fryser, Ovn mrk. Steel

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2428 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	45 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	110 m ²
-heraf Udhus	40 m ²
-heraf Udhus	40 m ²
-heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.2.1967 Dok om byggelinier mv, Vedr. 73a Asminderød, 1a Krogenberg Hegn, 1c Nyrup By
21.6.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv

Fortsættes på side 5

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune

Landzone tilladelser

Landzonetilladelse til to shelters og muldtoilet
Lovliggørende landzonetilladelse til hesteindretninger

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig kategori 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Der henvises til hjemmesiden: www.kulturarv.dk/fbb. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Skovbyggelinjer

Ejendomsdatarapporten oplyser, at ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Beskyttelseslinier

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er i følge Ejendomsdatarapporten beliggende indenfor Drikkevandsinteresser og Internationale Beskyttelsesområder. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.200,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Masseovn og elvarme

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes en brændeovn (masseovn) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere (2016).

Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring, anslået	kr. 6.344,00	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning, anslået	kr. 600,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 10.636,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 16.515,00	I alt
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 150,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Tømning af bundfældningstank, anslået	kr. 1.500,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.466,18	

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.227 md./ 230.723 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.406 md./ 184.877 år v/ 26,15 %
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: 29.4.2025. 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:**

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

Adresse: Hornbækvej 198, 3490 Kvistgård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 05-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 29.4.2025

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:

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	1,50			0				

Servitutter - Fortsat fra side 2.

27.11.1969 Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr. 1aDanstrup Hegn, 1c Kathøjgård, 1aKrogenberg Hegn, 26a Krogerup, 1a Kellerris Skov

13.5.2004 Dok om bebyggelse, færdselsret, benyttelse, udstykning, hegn, forsynings- og afløbsled- ninger mv vedr. 1A Krogenberg hegn, Tikøb 13_C_42