

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: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 26-X0002640
Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

På en af de mest attraktive adresser i Folehavekvarteret ligger denne indbydende ejendom. Rødstensvillaen fra 1950 har en særlig karakter, og det sjælfulde islæt er kombineret med moderne komfort og eksklusive materialevalg. Det er værd at fremhæve at der i 2022 blev installeret til luft-til-vand varmepumpe, hvilket har reduceret udgiften til varme betragteligt på de i alt 244 etagemeter. Etagemeterne er fordelt på tre etager og byder bl.a. på et stort køkken-alrum, to badeværelser og tre værelser foruden en anvendelig kælder. Hertil hører en stor, veletableret og solrig have.

Stueetagen er centreret omkring det store, lyse køkken-alrum, hvor et stilfuldt, specialdesignet snedkerkøkken danner ramme om madlavningen. Køkkenet fra 2019 er udført af snedkermester Mads Raaschou og består af røget eg toppet af en marmorbordplade fra Spanien med fossiler. Det er endvidere udstyret med en messinghåndvask og et Quooker-armatur samt hårde hvidevarer fra Miele.

Udover køkken-alrummet og dagligstuen med gulve af henholdsvis travertin og ask er der også et badeværelse med bruseniche i stueetagen. Endnu et badeværelset er til rådighed på førstesalen og ligger side om side med tre store værelser. Heroppe ses også snedkerløsninger af varmt, røget eg, mens gulvene er fra Dinesen. Endelig supplerer kælderens med ekstra brugbare kvadratmeter.

Ude venter en klassisk villahave med høje, opvoksede træer og hæk, der indrammer græsplænen. En hævet træterrasse ved huset udgør omdrejningspunkt for sommerens arrangementer, og det er altid muligt at finde en plads i solen eller skyggen.

I bosætter jer i et fredeligt, naturskønt og ligeledes bynært kvarter i Hørsholm. Folehave Skov, Hørsholm Slotshave og Arboretet er en del af nærområdet, og samtidig er der kort gåafstand til butiksliv og spisesteder omkring Hørsholm Midtpunkt. Børnefamilien tilgodeses af nærheden til Hørsholm Skole såvel som pasningstilbud og fritidsaktiviteter.

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: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 26-X0002640
Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025



Adresse: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 26-X0002640
Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025



Adresse: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 26-X0002640
Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025



Adresse: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 26-X0002640
Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 1bl Hørsholm By, Hørsholm
BFE-nr.: 2366421
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jfr. ejd.datarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1950 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.465.000,00
Grundværdi: 5.000.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.772.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.000.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	817 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	97 m ²
Kælderareal:	76 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.12.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
31.5.1950 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
30.6.1952 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Dampovn 2020 mærke: Miele
type: Ovn 2020 mærke: Miele
type: Opvaskemaskine 2020 mærke: Miele
type: Gasblus 2020 mærke: Miele
type: Køleskab/lille frostskaab 2021 mærke: Siemens
type: Vaskemaskine 2021 mærke: Miele
type: Tørretumbler 2021 mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 26-X0002640
Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.800,00 Forbrug: 13.531 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. 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.

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

Adresse: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 26-X0002640
 Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 34.537,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 34.000,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring Sælgers præmie	kr. 10.934,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 184,88	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 5.956,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejer 2025	kr. 1.194,46	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 86.806,54	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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 53.889 md./ 646.673 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.941 md./ 527.291 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: 15.5.2025. 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:** 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: Grønnevang 30, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 9.800.000

 Sagsnr.: 26-X0002640
 Ejerudgift/md.: kr. 7.234

Dato: 15.5.2025

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 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
Realkredit Danmark	Anden lånetype	258.392,07	268.192,78	265.248,94	DKK	3,43	24.764,00	9,75	18,44				
Realkredit Danmark	Anden lånetype	911.093,55	944.790,33	933.762,29	DKK	3,53	143.681,47	7,75	17,88				

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 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.