

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: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 26-X0002430
Ejerudgift/md.: kr. 5.937

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla med dejlig have centralt i Hørsholm

For enden af en blind vej på en rolig adresse midt i Hørsholm ligger denne etplansvilla med nyere vinduer, mens taget, undertaget og den ydre træbeklædning blev skiftet i 2013. Den gode planløsning rader over tre værelser, to badeværelser, et bryggers, et køkken og en stor stue med terrasseudgang. Sommeren nydes i den skønne baghave, der er afskærmet fra naboerne.

Et væld af vestvendte vinduespartier trækker både dagslyset og haven ind i den rummelige stue, hvor der er masser af plads til sofagruppen og spisebordet. Skydedørspartier leder ud til vinkelkøkkenet i klassisk stil med hvide, grebsfrie fronter og integrerede hårde hvidevarer.

Kvadratmeterne er udnyttet optimalt i hjemmet, der i den ene ende er indrettet med tre værelser, som alle har indbygget skabe til garderoben. I samme sektion ligger badeværelset med badekar, mens det andet badeværelse med brus tilgås ved entréen. Som børnefamilie vil I desuden sætte pris på det praktiske bryggers med eget indgangsparti.

Terrassen er orienteret perfekt i forhold til solens bane, hvorfor I kan se frem til lange sommeraftener i selskab af familie og venner. Børnene kan indtage græsplænen, og så byder den private have på flere hyggelige kroge til afslapning.

Adressen for enden af en lukket vej er helt ideel til familielivet. Samtidig kommer I til at være tæt på alt til hverdagens behov såsom flere skoler og Hørsholm-hallerne. Der er heller ikke langt til gymnasiet eller offentlig transport herunder to togstationer. Endelig er I nær naturen med skov til gåturene i det fri.

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.

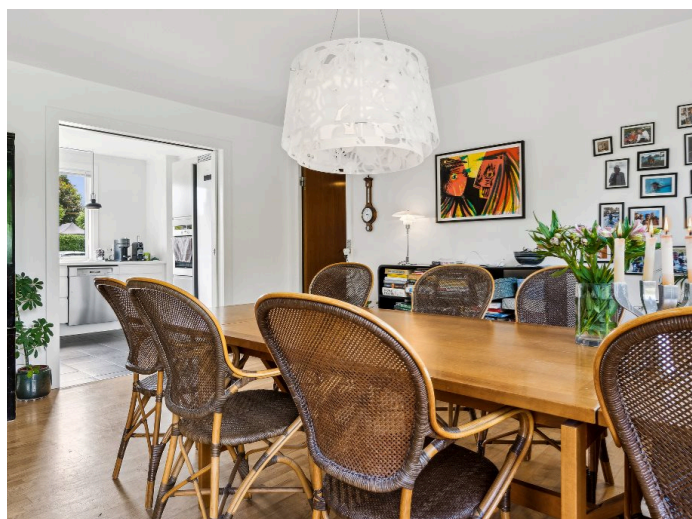
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Due Thykier

Adresse: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 26-X0002430
Ejerudgift/md.: kr. 5.937

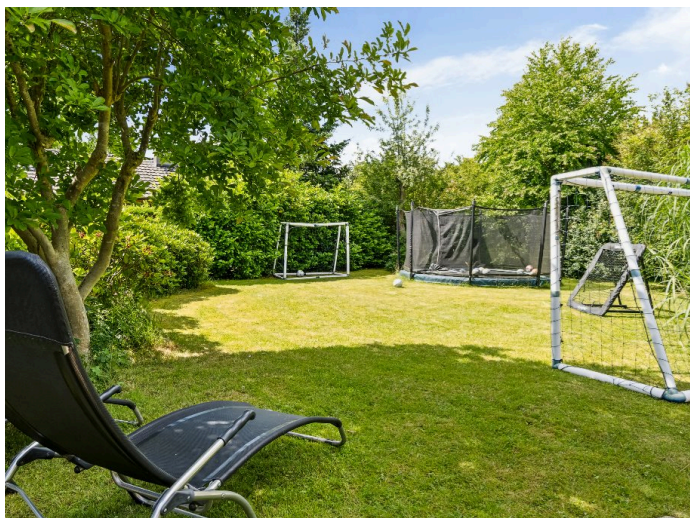
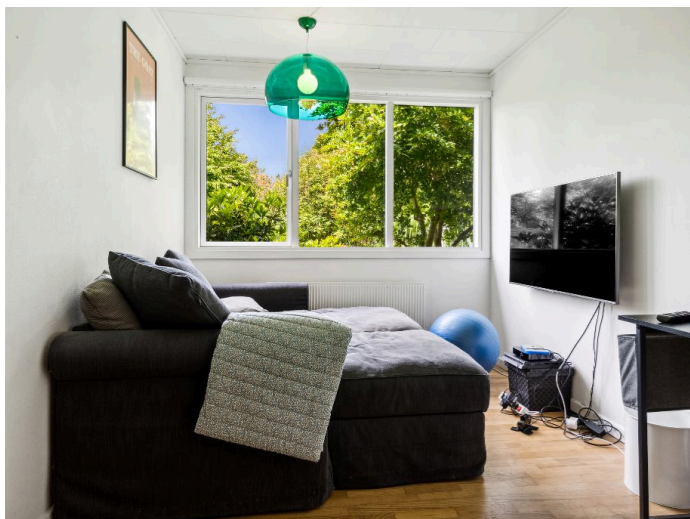
Dato: 23.4.2025



Adresse: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 26-X0002430
Ejerudgift/md.: kr. 5.937

Dato: 23.4.2025



Adresse: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 26-X0002430
Ejerudgift/md.: kr. 5.937

Dato: 23.4.2025



Adresse: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 26-X0002430
 Ejerudgift/md.: kr. 5.937

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårs beboelse
 Kommune: Hørsholm
 Matr.nr.: 8ga Vallerød By, Rungsted
 BFE-nr.: 2382235
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Jfr. ejd.datarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 5.802.000,00
 Grundværdi: 4.843.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.641.600,00
 Grundlag for grundskyld: 3.874.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	815 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	137 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Carport	10 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.4.1909 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 18.6.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 25.8.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 26.1.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 22.8.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 22.8.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
 6.8.1926 Dok om færdselsret mv
 6.8.1926 Dok om færdselsret mv
 17.9.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 24.9.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning 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: komfur mærke: Siemens bemærkninger: induktion
 type: ovn mærke: Siemens
 type: køleskab mærke: Gram
 type: fryser mærke: Electrolux
 type: vaskemaskine mærke: Miele
 type: tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 26-X0002430
Ejerudgift/md.: kr. 5.937

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Se ejendomsdatarapporten.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.459,00 Forbrug: m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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, sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

Adresse: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 26-X0002430
 Ejerudgift/md.: kr. 5.937

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 23.672,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 32.932,40	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring anslået	kr. 7.800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 224,21	Køberrådgivning mv. anslået
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt
Skorstensfejer 2025	kr. 664,59	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 71.249,36	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.

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.775 md./ 429.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.169 md./ 350.027 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: 23.4.2025. 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: Fredensvej 30, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 26-X0002430
 Ejerudgift/md.: kr. 5.937

Dato: 23.4.2025

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	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 A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				

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.

Det er ikke oplyst fra sælgers side, hvorvidt sælger har indgivet klage over den foreløbige vurdering.

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.