

# 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: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 26-X0002853  
Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025



## Beskrivelse:

Moderniseret etplansvilla med god beliggenhed i Hørsholm

Centralt i Hørsholm ligger denne indflytningsklare etplansvilla tilbagetrukket fra vejen og byder på gode rammer for børnefamilien. Huset er siden 2015 blev gennemgående renoveret med udskiftning af elinstallationer, radiatorer samt badeværelse, og i 2019 blev der installeret nyt gasfyr. Hjemmets planløsning passer børnefamilien glimrende, da her er tre gode værelser med indbyggede skabe, en stor opholdsstue og et rummeligt køkken. Læg dertil en lukket have med et skønt terrassemiljø, og I har Tjørnevej 31.

Familien samles i den flotte stue, der er belagt med parketgulve i ask. I de sene soltimer er der en skøn glød i rummet, da solen kommer ind ad de vestvendte vinduespartier, hvilket skaber en imødekommende stemning uanset, om I sidder i sofaarrangementet eller ved spisebordet. Gennem de franske døre nås Invita-køkkenet, der står i et tidløst design.

I den sydlige ende af huset finder I de tre værelser, som alle fik udskiftet de indbyggede skabe i 2015. Værelserne har fine størrelser og ligger i tæt forbindelse med badeværelset fra 2017, der prydes af Vola-armaturer.

Fra stuen kan I træde ud i jeres have på det delvist overdækkede terrassemiljø, hvor I kan sidde i havemøblementet og nyde, at der er sol næsten hele dagen, da terrassen er sydvendt. Haven er fredelig, privat og har smukke planter samt træer spredt ud over det hyggelige græsareal.

Boligen ligger på den sidste del af Tjørnevej, hvilket betyder, at der ikke er nogen gennemkørende trafik ved ejendommen. Beliggenheden er fremragende i Hørsholm, da Hørsholm Skole, dagtilbud, skov og indkøb findes inden for gåafstand. I bor samtidig tæt på Hørsholm Midtpunkt, hvor der er et alsidigt udvalg af shopping muligheder. Endelig vil pendlere sætte pris på nærheden til både motorvejen og togstationen ved Rungsted Kyst.

## 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: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 26-X0002853  
Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025



Adresse: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 26-X0002853  
Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025



Adresse: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 26-X0002853  
Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025



Adresse: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 26-X0002853  
Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårs beboelse  
Kommune: Hørsholm Kommune  
Matr.nr.: 4FV Usseørd By, Hørsholm  
BFE-nr.: 2368302  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Jfr. ejd.datarapport  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1962

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 4.854.000,00  
Grundværdi: 4.798.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.883.200,00  
Grundlag for grundskyld: 3.838.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 837 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 125 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 125 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 22 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 16 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus          | 6 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

13.5.1958 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, vejlaug  
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: vaskemaskine mærke: Bosch  
type: tørretumbler mærke: Bosch  
type: opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: køleskab mærke: Siemens  
type: fryser mærke: Norcold  
type: ovn mærke: AEG  
type: emhætte mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 26-X0002853  
Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark  
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.: 18.500,00 Forbrug: 1.670 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: 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 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 stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til ejendommens ejendomsdatarapport.

#### **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

Adresse: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 26-X0002853  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 19.804,32 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundskyld 2025         | kr. 32.626,00 | Berigtigelse af skøde, købers andel                                                                                                                                                                                                         |
| Husforsikring           | kr. 5.936,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                     |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 216,89    | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                   |
| Renovation 2025         | kr. 5.956,00  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 64.539,21 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, 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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.070 md./ 444.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.247 md./ 362.960 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: 28.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 Handelsbanken. Henvielse til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Adresse: Tjørnevej 31, 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 6.795.000

 Sagsnr.: 26-X0002853  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.378

Dato: 28.6.2025

**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         | 2.501.633,88 | 2.501.633,88  | 2.501.633,88  | DKK              | 5,00               | 176.071,79    | 27,75        | 11.22 |                     |                             |                   |                    |

**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.