

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: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Enestående liebhaverejendom smagfuldt renoveret fra A til Z

Med gåafstand til vand, sandstrand og storslået natur og med udsigt til Ruslands bakker ligger denne indbydende ejendom.

Der er tale om en gennemrenoveret og tilbygget kvalitetsvilla, hvor den charmerende æstetik fra 1921 er kombineret med moderne komfort og udsøgte materialevalg. Udvendig fremtræder boligen med smukt rødt tegltag, zinkindfattet tak på tilbygning, guldpuddede og hulmursisolerede facader og fine rationelvinduer overalt. Vandstik, BWT anlæg, kloakker og varmeanlæg er udskiftet og boligen har gulvvarme overalt. Indvendigt falder man fuldstændigt for det store opholdsrum med sildebensgulv og hyggelig indmuret pejs. Smagfuldt snedkerkøkken, 2 lækre badeværelser, vægge og lofter holdt i lyse nuancer og og masser af gennemgående lysindfald i alle rum.

Optimal planløsning med bl.a. 2 badeværelser og separat forældre- og børneafdeling indeholdende 5 soveværelser.

Ukomliceret have med stor træterrasse som danner en dejlig ramme om udelivet i den hyggelige have med gammel beplantning.

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: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 2.5.2025



Adresse: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

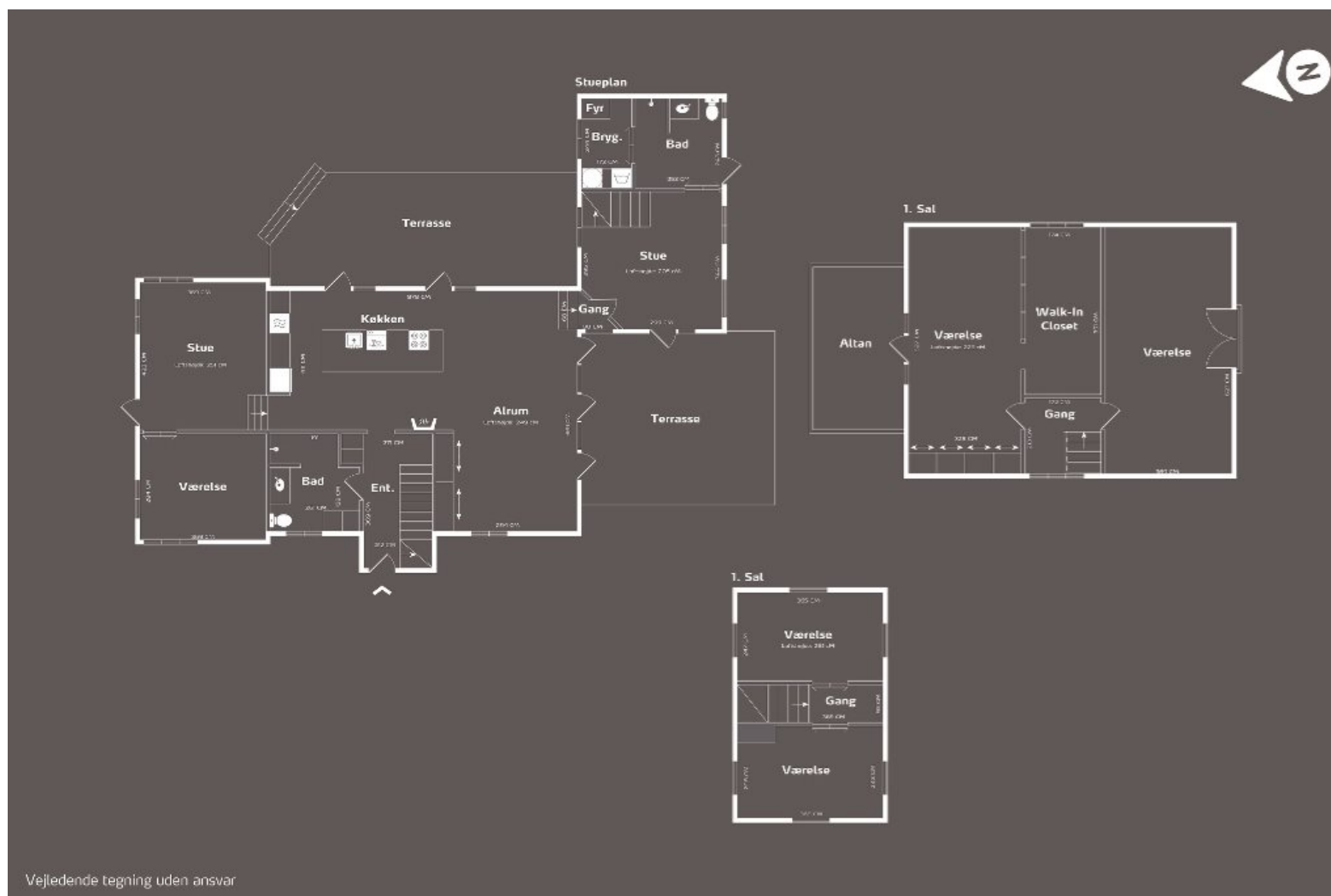
Dato: 2.5.2025



Adresse: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 2.5.2025



Adresse: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3æ Dronningmølle, Esbønderup
BFE-nr.: 2310785
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Luft/vand varmepumpe, Pejs
Opført/ombygget år: 1921

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.513.000,00
Grundværdi: 2.247.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.010.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.797.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	577 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	174 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.8.1921 Dok om brønd mv, Se akt
29.4.1943 Dok om byggelinier mv (retteligt dbg.nr 264)
15.2.1961 Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-33
Sommerhusområder ved Dronningmølle og Villingebæk
Planstrategi 2019
Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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: Køleskab mærke: Liebherr
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Kogeplader mærke: Gaggenau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos afventer sælger
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☐ Ja ☐ Nejinsekt: ☐ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.200,00 Forbrug: 4.812 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

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.

Adresse: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring, anslået	kr. 5.000,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000,00
Gebyr for administration af jordanvisning	kr. 6,50	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Ejendomsværdiskat	kr. 10.253,04	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Grundskyld 2025	kr. 19.953,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	55.850,00
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 3.572,50	I alt	kr.	9.057.350,00
Grundejerforening, anslået	kr. 1.000,00	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 m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Rottebekæmpelse	kr. 102,07			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.887,47			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 49.258 md./ 591.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 39.441 md./ 473.287 år v/ 26,25 %

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: 2.5.2025. 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:**

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: Horneby Fælledvej 5, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 05-X0003062
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 2.5.2025

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:

Afventer 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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	3.818.000,00	3.818.000,00	3.764.891,62	DKK	4,00	176.273,64	27,25	1.89	0			