

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: Stolbergsvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 26-X0002732
Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt og velindrettet rækkehus i Folehavekvarteret midt i Hørsholm

På en central beliggenhed i det eftertragtede Folehavekvarter i Hørsholm ligger dette nydelige og harmoniske rækkehus. Hjemmet byder ikke alene byder på korte afstande til alle byens mange faciliteter men også på kort afstand til skov og park i og omkring Slothaven og Folehaveskoven. Boligen består af et større opholdsrum med udgang til solrige gårdhave, et spisekøkken og 2 værelser (oprindeligt 3) på 1 sal samt badeværelse.

Rækkehuset fremstår med en pæn gulstensfacade og træbeklædning. Inden døre fortsætter den fine stil og du finder originale detaljer fra bebyggelsens oprindelse. I stuen er det værd at bemærke det behagelige lysindfald fra dobbeltdørene og karnappen. Stueplanet består foruden stuen af et flot køkken. Skabselementerne er elegante, og der er fint plads til at etablere en mindre spiseplads.

I forbindelse med den indbydende entre er trappen til førstesalen, der indeholder to værelser og et badeværelse. Det ene værelse var oprindeligt to værelser, og kan med ganske få midler føres tilbage til det oprindelige. Kælderen består af to disponible rum og en gang med faste skabe.

Umiddelbart foran stuen har I fornøjelsen af en anseelig gårdhave. Den vender fortrinligt mod vest, hvorved solforholdene er fremragende. Udearealerne kræver begrænset pasning, og slutteligt er det værd at vide, at der til bebyggelsen hører en fælles kælder med blandt andet værksted, cykelkælder og plads til opmagasinering.

Takket være den centrale placering er det ingen sag at få dagligdagen til at glide let og ubesværet. Hørsholm Skole ligger bare få skridt herfra, og på samme måde er der hverken langt til pasningstilbud og indkøb, mens alt fra grønne, rekreative arealer, offentlig transport og ikke mindst Øresund er inden for meget overkommelig distance.

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: Stolbergsvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 26-X0002732
Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025



Adresse: Stolbergsvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 26-X0002732
Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025



Adresse: Stolbergsvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 26-X0002732
Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025



Adresse: Stølbergsvej 8, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 26-X0002732
 Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Hørsholm
 Matr.nr.: 3eh Hørsholm By, Hørsholm
 BFE-nr.: 250271
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej:
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.372.000,00
 Grundværdi: 2.752.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.697.600,00
 Grundlag for grundskyld: 2.201.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1023 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m ²
Kælderareal:	22 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.2.1897 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 20.8.1897 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 3.12.1897 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 21.12.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 27.2.1925 Dok om bygningstegninger
 10.5.1932 Dok om byggelinier mv
 2.12.1958 Landvæsensnævnskendelse
 6.1.1961 Dok om ekspropriation mv
 7.12.1965 Dok om oversigt mv
 17.7.1971 Dok om forbud mod udlejning
 28.3.2006 anm byrder anm hæftelser Vedtægter for EJERFORENINGEN
 STOLBERGSVEJ

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: Køle/fryseseab mærke: AEG
 type: Kogeplader mærke: AEG
 type: Ovn mærke: AEG
 type: Emhætte mærke: AEG
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stolbergsvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 26-X0002732
Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000,00 Forbrug: 861,8 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Sælger indbetaler kr. 15.780 årligt i varmebidrag

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:

Der betales kr. 15.780 i varmebidrag pr. år for ejendommen. Beløbet opkræves via ejerforeningskontingent.

Der er fælles forsikring via ejerforeningen (betales via fællesudgifter).

Bebygget areal er anslået.

Andet:

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

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

Adresse: Stolbergsvej 8, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 26-X0002732
 Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 13.757,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 18.713,60	Berigtigelse af handel, anslået
Renovation 2025	kr. 3.065,00	Ejerskiftegebyr til EF, anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 172,07	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening	kr. 18.180,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.888,43	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, antenneforening 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.414 md./ 292.966 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.904 md./ 238.845 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: 5.5.2025. 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. Der hevises til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Stolbergsvej 8, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.445.000

 Sagsnr.: 26-X0002732
 Ejerudgift/md.: kr. 4.491

Dato: 5.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,35			0				

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.

Grundskyld - fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.