

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: Kragevej 6, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 26-X0002808
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 9.6.2025



Beskrivelse:

Lys villa med herlig have centralt i Hørsholm. Det er tæt på Hørsholms byliv, de praktiske faciliteter og områdets rekreative åndehuller, at denne dejlige villa med en herlig indretning er placeret. Boligen byder på gulvvarme i hele stueplanet, som indeholder tre værelser og et åbent opholdsmiljø, og så er kælderens istandsat med fornyelse af gulve og malerarbejde i 2022. Haven er en fremragende oase i selskab med huset.

Det åbne opholdsmiljø bliver et kærkomment samlingssted med rum til nærvær. Køkkenet er hvidt og åbent, hvor øen har plads til en række barstole. Lysindfaldet er dragende fra både øst og vest, så der er et skønt flow af lys igennem dagen. I stuen vækker dobbeltdøren til terrassen glæde.

Stueplanet er indrettet med tre værelser, der ligger tæt ved gæstetoiletet og badeværelset. Gæstetoiletet er udført med charmerende retrofliser, mens badeværelset har et moderne udtryk, som giver en fornemmelse af spa med det lækre badekar. Der er endnu et badeværelse i kælderen, som også indeholder et vaskerum og en række gode, disponible rum.

Haven emmer af en god atmosfære med nøje afstemt beplantning, der giver selskab til græsplænen og terrassen. Det markante terrassemiljø er velplaceret for solen og i samspil med huset, og græsplænen har en størrelse, der giver plads til legeredskaber, højbede og fodboldmål. Ejendommen byder også på en garage.

Ejendommen ligger trygt og dejligt på en lukket vej, hvor alt er lige i nærheden. Der er gåafstand til daginstitution, skole og indkøb, mens man kan cykle til Kokkedal Station og en masse sportsfaciliteter i både idrætshallen og svømmehallen. Ligeledes er der kort rækkevidde til butikkerne i Hørsholm Midtpunkt, og nærmiljøet byder også på spisesteder. Endelig er der de grønne omgivelser, hvor Arboretet og Folehaveskoven markerer sig som nogle af de meget smukke og dragende naturområder.

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: Christian Vernsted

Adresse: Kragevej 6, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 26-X0002808
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 9.6.2025



Adresse: Kragevej 6, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 26-X0002808
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 9.6.2025



Adresse: Kragevej 6, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 26-X0002808
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 9.6.2025



Adresse: Kragevej 6, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 26-X0002808
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 9.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 5ke Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.: 2368714
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jfr. ejd.datarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.199.000,00
Grundværdi: 4.004.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.359.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.203.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	775 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	124 m ²
Kælderareal:	124 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.7.1955 Dok om vej mv
30.1.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel fælles ind- og udkørsel mv,
Om resp se akt 26/10-1962 lyst ptgn. 17/10-1964 lyst ptgn. 19/5-1972 delv aflyst.
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: Ovn mærke: Miele
type: Køleskab mærke: Ikea
type: Kogeplade mærke: Ikea
type: Emhætte mærke: Ikea
type: Opvaskemaskine mærke: Ikea
type: Køleskab kælder mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kragevej 6, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 26-X0002808
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 9.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.641,00 Forbrug: 2.746,4 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: D

Adresse: Kragevej 6, 2970 Hørsholm Kontantpris: kr. 7.295.000		Sagsnr.: 26-X0002808 Ejerudgift/md.: kr. 4.948		Dato: 9.6.2025			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>				
Ejendomsværdiskat 2025		kr.	17.131,92	Kontantpris/udbetaling		kr.	7.295.000,00
Grundskyld 2025		kr.	27.227,00	Berigtigelse af skøde, købers andel		kr.	7.500,00
Husforsikring Sælgers præmie		kr.	8.853,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået		kr.	8.500,00
Rottebekæmpelse 2025		kr.	205,00	Betalning af ½ ejerskifteforsikringspræmie		kr.	
Renovation 2025		kr.	5.956,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde		kr.	45.650,00
				I alt		kr.	7.356.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:		kr.	59.372,92	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 udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.850 md./ 478.202 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.516 md./ 390.187 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: 9.6.2025. 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 Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Kragevej 6, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 26-X0002808
Ejerudgift/md.: kr. 4.948

Dato: 9.6.2025

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 afgiftspantebreve 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

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 indefrysningsordning.

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.