

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: Damsholtevej 25, Gunderød, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 26-X0002499
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 30.5.2025



Beskrivelse:

Sublim beliggenhed med udsigt over den nordsjællandske natur

Tæt på Hørsholm ligger denne helt unikke ejendom på en bakketop i landlige omgivelser med en utrolig smuk udsigt over mark, skov og eng, og samtidig ligger ejendommen med kort afstand til byliv i Hørsholm og Hillerød, imedens Københavns centrum og Helsingør nås på under en halv time. Selve boligen byder på charmerende detaljer og en god rumfordeling, og haven minder mest af alt om en idyllisk park.

Landvillaen fremstår med en smuk gul facade, der ledsages af et klassisk rødt tegltag. Inden døre er boligen opdelt med et indbydende opholdsrum i stueplan bestående af to stuer, der er placeret i åben forbindelse med køkkenet. Køkkenet er i kirsebærtræ og moderne indrettet med køkkenø og armaturet her, samt i badeværelse i stueetagen, er fra det eksklusive Toni Christiansborg Elements. De charmerende bondevinduer skaber en helt særlig stemning mens den høje placering i landskabet sikrer masser af lys og luft.

Det samlede beboelsesareal er på 137 kvadratmeter, og mens stueplanet afrundes af henholdsvis en entré og et badeværelse, så er der på førstesalen endnu et badeværelse og tre regulære værelser. Kælderen består af to disponible rum. I marts 2025 er der opsat en helt ny Metro Therm Combi 110 varmtvandsbeholder på 92 liter, som er tilsluttet oliefyr og el. Brugsvandet kan således om sommeren opvarmes med el, når det bedst kan svare sig at slukke fyret.

Intet sted er så godt til at nyde udsigten over det imponerende landskab som fra terrassen, der er placeret på den østlige og sydlige side af boligen. Grunden er på hele 2016m² og toner frem med høje træer og et let skrånende terræn. Endelig skal det fremhæves, at I har et separat anneks med mange anvendelsesmuligheder.

Adressen på Damsholtevej 25 placerer jer midt i Nordsjællands natur. Her er åbne marker, store Skove og landlig idyl tæt på Hørsholm med alle byens faciliteter i form af kultur, indkøb, sport og uddannelsesmuligheder og under en halv time til Hillerød, Helsingør og København.

Ring for en uforpligtende fremvisning af denne unikke bolig!

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: Damsholtevej 25, Gunderød, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 26-X0002499
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 30.5.2025



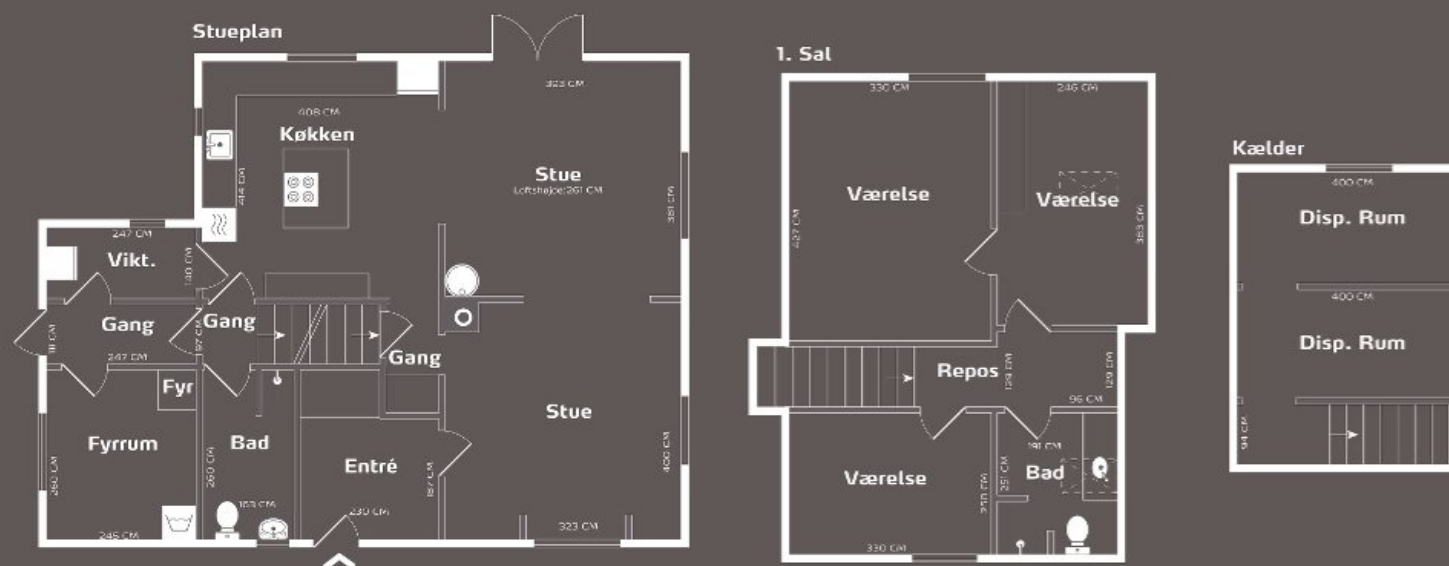
Adresse: Damsholtevej 25, Gunderød, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 26-X0002499
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 30.5.2025



Sagsnr.: 26-X0002499
Ejerudgift/md.: kr. 4.910



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Damsholtevej 25, Gunderød, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 26-X0002499
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 30.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Fredensborg Kommune
Matr.nr.: 12I Gunderød By, Karlebo
BFE-nr.: 2373160
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Jfr. ejd.datarapport
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1932 / 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.396.000,00
Grundværdi: 4.313.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.516.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.450.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2016 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
Kælderareal:	25 m ²
Udnyttet tagetage:	47 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Udhus	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.12.1816 Dok om afhændelse af gårdens udvisning af de kgl. skove
7.2.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5C
16.1.1998 Dekl ang kloakanlæg mv Vedr 1 A
1.6.1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger 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: Vaskemaskine mærke: Bosch

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Komfur mærke: Voss

type: Ovn mærke: Miele

type: Køleskab mærke: Gram bemærkninger: Termostat i navnlig nederste køleskab kører til tider ned til frost

type: Mikrobølgeovn mærke: Panasonic

El-ladestander til bil medfølger i handlen (Plug In Hybrid)

Alle hvidevarer medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Damsholtevej 25, Gunderød, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 26-X0002499
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 30.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.820,00 Forbrug: 2.564 liter

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: E

Adresse: Damsholtevej 25, Gunderød, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 26-X0002499
 Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 30.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.935,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 28.638,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring	kr. 5.139,45	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2024	kr. 52,17	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 6.362,00	I alt
Skorstensfejer 2024	kr. 796,89	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.924,19	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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.376 md./ 328.511 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.009 md./ 264.104 år v/ 25,90 %

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: 30.5.2025. 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: 1/10 - 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: Damsholtevej 25, Gunderød, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 26-X0002499
Ejerudgift/md.: kr. 4.910

Dato: 30.5.2025

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

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 4.396.000,00

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 4.313.000,00

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

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 estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.