

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: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 26-X0002751
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Gennemrenoveret gårdhavehus med skøn pool

Dette gårdhavehus i Hørsholm er renoveret fra A til Z, så I kan flytte direkte ind og nyde livet fra dag ét. Boligen fremtræder med flotte, nyere gulve med gulvvarme overalt samt to lækre badeværelser, alt lavet fra november 2021 og frem. Taget og vinduerne er også udskiftet fra, og da der hertil er installeret fjernvarme og gulvvarme er I garanteret lave energiudgifter. Ude får I glæde af en solrig og ugeneret gårdhave, der som en skøn detalje har swimmingpool.

De sociale stunder får fine betingelser i den store, lyse stue, som går ud i ét med det flotte køkken. Her er vinduespartier fra gulv til loft mod haven, og via skydedøren ledes I direkte ud. For køkkenet er der valgt et klassisk, hvidt design, og det er funktionelt udført med masser af opbevaringsplads.

Hjemmets to soveværelser er fordelt i husets to separate fløje, og fra hvert værelse er der udgang til udemiljøet. Et af værelserne er ekstra stort og har walk-in-closet samt eget badeværelse med badekar. Det andet badeværelse har bruseniche. Planløsningen afrundes af et praktisk bryggers og en entré med diskret skabsvæg. Huset er oprindeligt født med fire soveværelser.

Den lukkede gårdhave vender perfekt mod syd, og den afskærmes af huset og en havemur. Her kan I indrette jer med spiseplads, grill og hyggelok. Poolen bliver med sikkerhed et hit på de varme sommerdage. Ved hovedindgangen er der et terrasseområde med aftensol, og ejendommen har derudover tilhørende skur og garage.

Boligen har en fordelagtig placering i nabolaget – langt tilbagetrukket fra større veje. Den velfungerende grundejerforening sørger for, at fællesarealerne er pænt vedligeholdte, og der er senest lagt ny flisebelægning i bebyggelsen. Fra den rolige adresse er der blot få minutter på cykel til indkøbsmuligheder og til Kokkedal Station, og I har ligeledes cykelafstand til såvel idrætsfaciliteter som golfklub og Mikkelsborg Strandpark.

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: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 26-X0002751
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025



Adresse: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 26-X0002751
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025



Adresse: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 26-X0002751
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025



Adresse: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 26-X0002751
 Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Hørsholm
 Matr.nr.: 10lc Usserød By, Hørsholm
 BFE-nr.: 2369553
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles jfr. ejd. datarapport
 Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.756.000,00
 Grundværdi: 1.833.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.004.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.466.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	177 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	135 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Garage	24 m ²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.7.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.
 24.6.1977 Retsanm Dok om tilslutning til fælles antenneanlæg mv
 30.1.1987 Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
 27.5.1992 Retsanm Vedtægter for Grundejerforeningen Boelsvang
 5.10.1994 Lokalplan nr. 111
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Boelsvang
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 5.000,00 i form af: Andet
 Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Ovn mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Gorenje
 type: Kombi vask/tør mærke: LG
 type: Kogeplade mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 26-X0002751
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025

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.: 20.200,00 Forbrug: 18,14 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser at varmeudgiften i 2024 var kr. 14.896,06

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Adresse: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 26-X0002751
 Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 15.324,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.464,00	Berigtigelse af handel, anslået
Husforsikring	kr. 7.020,00	Ejerskiftegebyr til EF/administrator
Renovation 2025	kr. 5.956,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 205,91	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 7.400,00	Indmeldelsesgebyr til foreningen
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.370,39	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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.593 md./ 319.121 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.681 md./ 260.171 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: 9.5.2025. 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: Boelsvang 28, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.850.000

 Sagsnr.: 26-X0002751
 Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 9.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.530.000,00	2.573.141,63	2.554.975,25	DKK	3,58	106.900,09	28,75	16,35				

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.