

CARLSSON **LIVING**
EJENDOMSMÆGLER & VALUAR



Hørsholm Kongevej 25A, 2970 Hørsholm

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hørsholm Kongevej 25A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 18950000515
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Landlig idyl med mulighed for at bygge sit drømmehus

For enden af lang indkørsel ligger denne lille landejendom, som er omkranset af dejlig natur og landlige omgivelser.

Køber skal påregne at ejendommen trænger til gennemgribende istandsættelse/renovering eller nybyg, hvor man må bygge op til 250m². Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen og grænser op til en ca. 2.300m² naturgrund, som det er muligt at tilkøbe (dog ikke sammenlægge).

Nær ejendommen ligger der er naturskønt stisystem, som via sø og skov fører hele vejen ned til Hørsholm Slotspark, Kirken og Midtpunkt.

Kontakt os for yderligere oplysninger af denne spændende ejendom.

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: Daniel Carlsson

Adresse: Hørsholm Kongevej 25A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 18950000515
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 52b Høsterkøb By, Birkerød
BFE-nr.: 2361088
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se Landinspektørkort
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: El-varme
Opført/ombygget år: 1833 / 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.492.000,00
Grundværdi: 4.500.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.793.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.600.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1568 m ²
- heraf vej:	401 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	78 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.2.1967 Dok om adgangsbegrænsning mv
25.7.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 3l
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer. Sælger tager ikke ansvar for funktionaliteten for disse hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hørsholm Kongevej 25A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 18950000515
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 2.4.2025

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: Der henvises til ejendommens nuværende police samt evt. forsikringstilbud. Præmien er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber er særligt opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige aftaler og rabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Køber er således opfordret til at indhente eget forsikringstilbud. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmien i det tilbud køber indhenter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: El-varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmeudgiften: Køber er bekendt med, at udgiften til varme stammer fra oplysningerne i Energimærket. Det faktiske varmekonsum fremadrettet afhænger af købers forbrugsvaner. En stigning i varmeudgiften er således sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealfordeling/Udstykning

Køber er særligt opmærksom på, at ejendommen i dag er en stor ejendom med adresse Hørsholm Kongevej 25 og består af matriklerne 52b, 3c og 3b. Den anslåede arealfordeling/udmatrikulering fremgår af dokumentet "Ideoplæg af Landinspektør" med anslåede grundarealer. Køber er opmærksom på, at det på nuværende tidspunkt alene er anslåede arealer, som ville kunne ændres fremadrettet, når den endelige hensigt og fordeling kendes. Der tages derfor forbehold for dette. Endvidere er husnr. angivelserne (25A-C) også vejledende, disse kan således også ændre sig, når endelig opdeling og udmatrikulering kendes.

Da ejendommene/grundene ikke er selvstændigt udmatrikuleret, så er de heller ikke selvstændigt vurderet hos SKAT. Dvs. den anslåede ejendoms- og grundværdier samt skattegrundlag er derfor anslået efter bedste skøn og kan/vil ændres så snart SKAT kender den endelige fordeling samt hensigten med grunden/ejendommen. Endvidere er Køber særligt opmærksom på, at byggeri på ejendommen vil medføre ændrede beregninger og dermed ændret beskatning.

Køber er anmodet om at søge særskilt rådgivning i forbindelse hermed. Således tages der forbehold for samtlige skattemæssige beregninger i nærværende salgsopstilling og udbudsmateriale.

Jordbundsundersøgelse

Køber er særligt opmærksom på, at der ikke foreligger en jordbundsundersøgelse af grunden. Køber er orienteret om, at det er muligt for Køber, for egen regning, at lade jordbunden undersøge. Således er det op til køber at få foretaget disse undersøgelser, således at køber ikke kan gøre krav gældende overfor sælger vedrørende ekstraundersøgelse og/eller pilotering.

Miljøundersøgelse

Køber er særligt opmærksom på, at der ikke foreligger en miljøundersøgelse af grunden. Køber er orienteret om, at det er muligt for Køber, for egen regning, at lade jordbunden undersøge. Således er det op til køber at få foretaget disse undersøgelser, således at køber ikke kan gøre krav gældende overfor sælger vedrørende forurening og lignende.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Hørsholm Kongevej 25A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.500.000Sagsnr.: 18950000515
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.247,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.500.000,00
Grundskyld	kr. 34.560,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Husforsikring	kr. 7.500,00	I alt	kr.	4.528.850,00
Div. off. afgifter	kr. 400,00			
Renovation	kr. 5.000,00			
Skorstensfejer ansl.	kr. 900,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.607,36			

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 standardfinansieringUdbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.783 md./ 297.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.306 md./ 243.675 år v/ 23,78 %

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: 2.4.2025. 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: Hørsholm Kongevej 25A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 18950000515
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 2.4.2025

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, jf. 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
Nykredit Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				

Ny Ejendomsvurdering

Boligbeskatningen er omlagt 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 er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen.

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.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Da ejendommene/grundene ikke er selvstændigt udmatrikuleret, så er de heller ikke selvstændigt vurderet hos SKAT. Dvs. den anslåede ejendoms- og grundværdier samt skattegrundlag er derfor anslået efter bedste skøn og kan/vil ændres så snart SKAT kender den endelige fordeling samt hensigten med grunden/ejendommen. Endvidere er Køber særligt opmærksom på, at byggeri på ejendommen vil medføre ændrede beregninger og dermed ændret beskatning.

Køber er anmodet om at søge særskilt rådgivning i forbindelse hermed. Således tages der forbehold for samtlige skattemæssige beregninger i nærværende salgsoptilling og udbudsmateriale.

Forhandling og Tilbudsgivning

Køber er SÆRLIGT opmærksom på, at i forbindelse med forhandling og tilbudsgivning på ejendommen, er Sælger først endeligt bundet af sit tilbud/accept når Sælger underskriver på Købsaftalen. Køber accepterer dette forhold og er bekendt med Sælgers muligheder for at sælge ejendommen til anden side så længe Sælger IKKE har underskrevet på en Købsaftale.

Adresse: Hørsholm Kongevej 25A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 18950000515
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 2.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret **FØR 1. januar 2003**:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen 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.