

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: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024



Beskrivelse:

Der henvises til næste side.

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 Thage

Adresse: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024

Eksklusiv hesteejendom i naturskønne omgivelser ved bygrænsen til Hørsholm

Kuperede folde med græssende heste, frodige skove og store søer karakteriserer landskabet i en af Danmarks mest eftertragtede landzoner, hvor denne ejendom er placeret. Stuehuset er en fremragende muremestervilla fra 1932 med hvidpudsede facader og sort tegltag. Boligen består af 154 kvadratmeter fordelt på to etager, og hertil hører en 57 kvadratmeter stor og meget anvendelig kælder. Flere udbygninger er også til rådighed på matriklen, som er udgjort af 8,2hektar, heriblandt en højkvalitets-hestestald på 170kvadratmeter med seks bokse.

Udeliv og udbygninger

Fra man er drejet af ved Hørsholm Midtpunkt og begiver sig vestpå, går der ganske få minutter, før man står på gårdspladsen foran den klassiske muremestervilla og kigger ud over sø, skov og heste, der græsser i det fredede, bakkede istidslandskab. En stemningsfuld have er etableret omkring hovedhuset og står med blomstrende buske og frugttræer fra dengang, der var frugtplantage på stedet.

Haven og staldbygningen fra Röwer & Rüb er forbundet, således at hestene får masser af udfoldelsesmuligheder. Hver boks i stalden er på 12 kvadratmeter og har tilhørende flisepaddock på mellem og 24kvadratmeter. Derudover indeholder den store staldbygning en vaskeplads, et sadelrum med toilet samt en staklade til opbevaring. Der er også en løsdriftsstald i massivt hårdtræ fra Röwer & Rüb på 42kvadratmeter. Yderligere hestefaciliteter inkluderer en ridebane med fiberbund og spejl langs hele kortsiden, en rotunde med træhegn samt to kilometer indhegnede græsstier rundt om foldene. Endelig er der også en carport med værksted, et udhus med bad og toilet samt et mindre skur på grunden.

Stuehus i udsøgt kvalitet

Muremestervillaen udstråler klassisk æstetik og byggeteknisk kvalitet, og man bemærker straks den velproportionerede orden og de fine arkitektoniske detaljer i mødet med ejendommen. Det hvidpudsede murværk og det sortglaserede tegltag cementerer den elegante, traditionelle byggestil sammen med det markante, charmerende indgangsparti.

Inden døre er de klassiske detaljer bevaret i form af solide plankegulve, og der er også højt til loftet samt profilerede paneler og stukrosetter. Lysindfaldet er ligeledes behageligt overalt i hjemmet. To stuer ligger en suite og udgør boligens primære opholdsrum i stueetagen. Herfra er der adgang til køkkenet, som fremstår moderne og stilrent i varme nuancer, og til den anden side tilgår man en sydøstvendt terrasse.

Dernæst er der to værelser og et badeværelse i stueetagen, ligesom førstesalen er afsat til to værelser og et badeværelse. Fra det ene værelse er der dør til en altan, hvorfra man oplever et ekstraordinært panorama over de naturskønne omgivelser. Ydermere bidrager kælderetagen med to disponible rum og et vaskerum.

Natur og by i forening

Ejendommen ligger ugeneret i landzonen vest for Hørsholm og nord for Sjælsø - blot en halv times kørsel fra København. Nærmiljøet er ydermere attraktivt i kraft af den nærliggende SjælsølundSkovog Hørsholm Golfklub, og der er ydermere kort afstand til Øresund og de stemningsfulde strande og havnemiljøer langs østkysten. Efter få minutter når man velassorterede indkøbsmuligheder og øvrige fornødenheder i Hørsholm Midtpunkt.

Adresse: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024

Matrikel betegnelse og grundareal

| | | |
|----------------------------|--------------|------------------|
| 146 b Usserød By, Hørsholm | Areal | 3,1155 ha |
| 1 o Næbbe, Blovstrød | | 1,5508 ha |
| 1 l Næbbe, Blovstrød | | 1,5023 ha |
| 135 Usserød By, Blovstrød | | 1,9905 ha |
| Arealer i alt | | <u>8,1591 ha</u> |

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

| Bygning nr. jf. BBR | Areal | Heraf boligareal |
|------------------------------|--------------------------|------------------|
| Nr. 3 Garage, carport, udhus | 49 m ² | |
| Nr. 2 Udhus | 10 m ² | |
| Nr. 4 Udhus | 19 m ² | |
| Nr. 4 Stald | 170 m ² | |
| Nr. Læskur | 42 m ² | |
| Bygningsareal i alt | <u>290 m²</u> | |

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

| | | |
|--|--|---|
| Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nej |
| Ejendommen forsynes fra alment vandværk | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nej |

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Afløb til offentligt kloaksystem
Om afløbsforhold oplyses:

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ingen er.
Om udlejning af jagtret oplyses, at der ingen er.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ingen er.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja Nej

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Ja Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse Ja Nej

Adresse: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype: | Fritidslandbrug |
| Må benyttes til: | Boliglandbrug |
| Kommune: | Hørsholm |
| Matr.nr.: | 146 b Usserød By, Hørsholm m.fl. |
| BFE-nr.: | 2366342 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vand: | Alment vandværk |
| Vej: | Offentlig |
| Kloak: | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation: | Oliefyr |
| Opført/ombygget år: | 1932/2012 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr. | 2022 |
| Ejendomsværdi: | 6.684.000 kr. |
| Grundværdi: | 5.684.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 5.347.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld: | 4.547.200 kr. |

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

Arealer*

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør: | 8,1591 ha |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 100 m ² |
| Kælderareal: | 57 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 54 m ² |
| Boligareal i alt: | 154 m ² |
| Andre bygninger: | 290 m ² |
| - heraf driftsbygninger m.v. | 241 m ² |
| - heraf Carport | 49 m ² |

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Miele køle-/fryseskab, Thermex emhætte, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Siemens mikrobølgeovn, Siemens indbygget kaffemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.218 Forbrug: 1.946,00 liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejerkærlæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 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 vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

BBR – uoverensstemmelser:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet hestestald på 170m² og læskur 42m² afventer endelig godkendelse fra Hørsholm Kommune, og derved endnu ikke står korrekt noteret på ejendommens BBR-meddelelse. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler." Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske endelig godkendelse af de beskrevne staldbygninger samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Adresse: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-----------------------|------------|---|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. 27.271 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 16.500.000 |
| Grundskyld | kr. 38.651 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 100.850 |
| Husforsikring | kr. 10.803 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 5.000 |
| Renovation | kr. 7.220 | | kr. | |
| Skorstensfejning | kr. 1.304 | I alt | | 16.605.850 |
| Skadedyr | kr. 389 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. | | |
| Ejerudgift i alt 1 år | 85.638 | | | |

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/nettoydelelse 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: 825.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 91.533 md./ 1.098.395 år Netto **ekskl.** ejerudgift 74.476 md./ 893.715 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: 01.11.2024
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: 1/2 - 1/8

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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>

Adresse: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån | 6.530.000 | 6.399.995 | 6.491.261 | DKK | -0,09 | 91.246 | 26,25 | 3,58 | | | Nej | |
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån | 1.778.633 | 1.855.347 | 1.805.054 | DKK | 1,92 | 122.134 | 22,75 | 3,67 | | | Nej | |
| Totalkredit/1,5% Obligationslån | Obligationslån | 575.472 | 575.472 | 528.506 | DKK | 1,5 | 52.821 | 14,00 | 4,11 | | | Nej | |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021
- Plan - Landområde vest for Helsingørmotorvejen
- Plan - Landområde nord for Sjælsø
- Plan - Grønnegade
- Plan - Landområde nord for Sjælsø
- Plan - Grønnegade
- Plan - Hørsholmstrategien 2023 - 2035 (Plan- og udviklingsstrategi)
- Plan - Landområde nord for Sjælsø

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Nr. 119: Plan - Grønnegade

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - A12

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.10.1931 lbnr. 903745-14 Tillægstekst Dok om byggelinier mv 14/3 1979 lyst ptg. Filnavn: 14_Ø_695

Nr. 2 lyst d. 17.11.1954 lbnr. 11892-14 Tillægstekst Dok om elektriske ledninger Filnavn: 14_Z_220

Nr. 3 lyst d. 21.06.1963 lbnr. 4195-14 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_Ø_254

Nr. 4 lyst d. 21.06.1963 lbnr. 4212-14 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Filnavn: 14_Z_220

Nr. 5 lyst d. 15.03.1967 lbnr. 2649-14 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1A Filnavn: 14_Z_220

Nr. 6 lyst d. 14.01.1971 lbnr. 573-14 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A Filnavn:

Adresse: Grønnegade 38, Askehavehus, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 70000493
Ejerudgift/md.: kr. 7.136

Dato: 03.11.2024

14_Y_402

Nr. 7 lyst d. 22.02.1980 lbnr. 5730-14 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 14_O_33

Nr. 8 lyst d. 22.09.1987 lbnr. 19637-14 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 143 146 Filnavn:

14_Y_250

Nr. 9 lyst d. 09.08.2006 lbnr. 26083-14 Tillægstekst Fredningskendelse om fredning af et areal ved Sjælsøs østende. Filnavn: 14_Z_220