

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: Ørbækgårds Alle 620, 2970 Hørsholm
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: S3071JPF
Ejerudgift/md.: 4.427

Dato: 19.12.2022



Beskrivelse:

Skønt rækkehus i 3 plan i det attraktive Ørbækgårds Alle.

Her får I en sjælden mulighed for at få en enestående bolig beliggende ugenært ud til naturområder. Boligen er i 3 plan og har en betagende udsigt over natur arealer fra rækkehusets 3 plan hvorfra aftener og solnedgang kan nydes fra den vestvendte altan og terrasse med egen direkte udgang til grønne fællesarealer. Boligen er efter vores vurdering en af de absolut bedst beliggende i området.

Her får du 4 soveværelser, stort lyst og dejligt køkken/alrum med tilhørende depot og vaskerum, stor lys stue, badeværelse og gæstetoilet samt egen p-plads og udhus.

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.

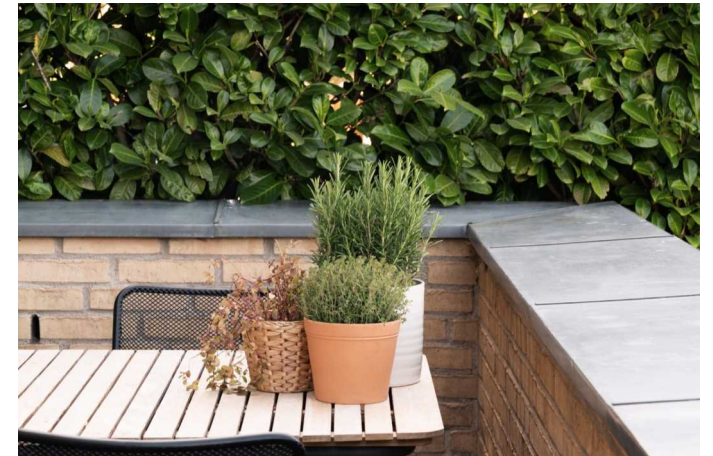
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Pernille Winther

Adresse: Ørbækgårds Alle 620, 2970 Hørsholm
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: S3071JPF
Ejerudgift/md.: 4.427

Dato: 19.12.2022



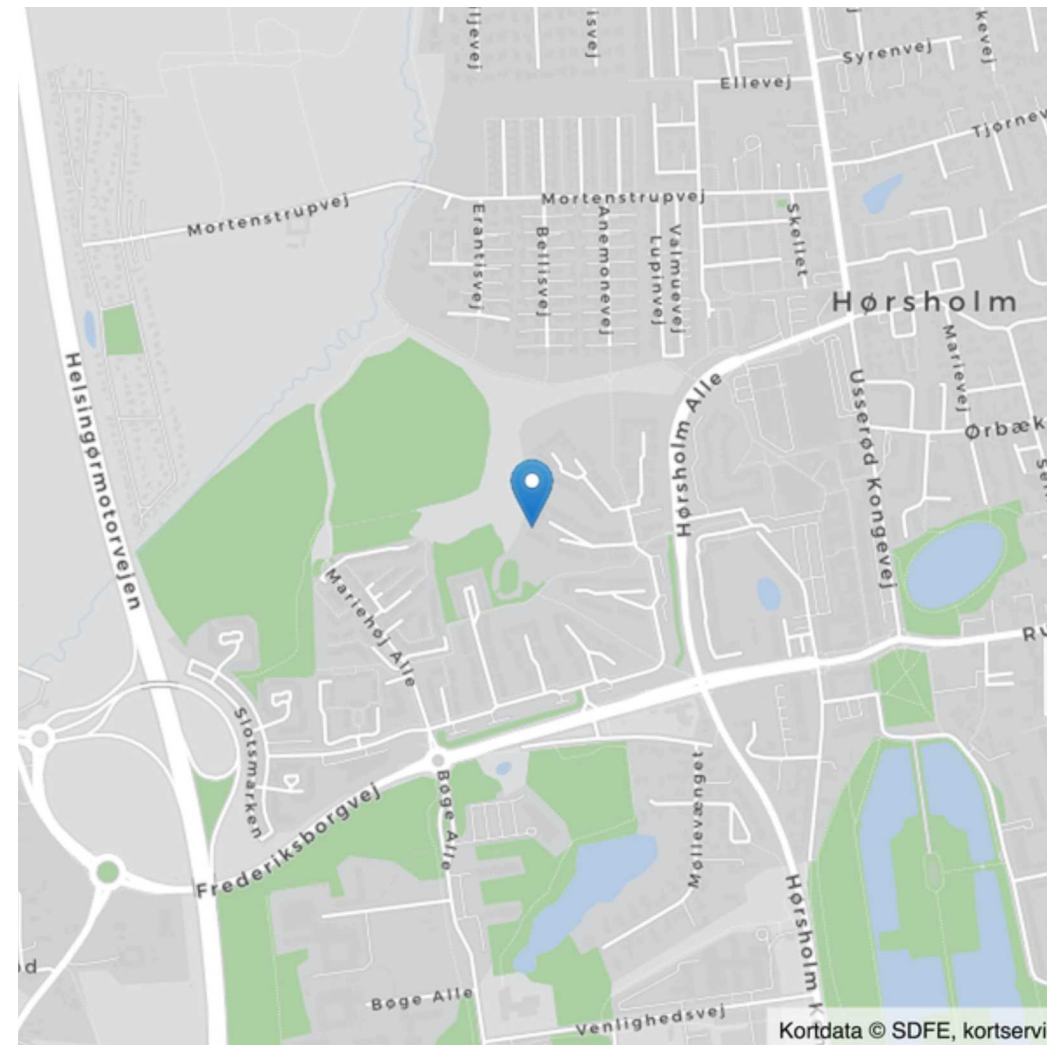
Adresse: Ørbækgårds Alle 620, 2970 Hørsholm
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: S3071JPF
Ejerudgift/md.: 4.427

Dato: 19.12.2022



Vejledende plantegning - Ikke målfest - Uden ansvar



Adresse: Ørbækgårds Alle 620, 2970 Hørsholm
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: S3071JPF
Ejerudgift/md.: 4.427

Dato: 19.12.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	173 dq Usserød By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	8293521
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1999

Arealer

Grundareal udgør:	105 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	61 m ²
Kælderareal:	20 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	3 m ²
- heraf Udhus	3 m ²

Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	13.12.2022

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: GF - Ørbækgård område 6
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 & Ørbækgård - Mariehøj & Hørsholm i bevægelse & Strategi 2011 & Strategi 2015 & Hørsholmstrategien Lokalplan: Nr. 74

Varmeplan: Hørsholm - Fjernvarme

Spildevandsplan: A38 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.11.1996 lbnr. 514509-14 Tillægstekst Lokalplan nr 74, Vedr 173A, 173P, 173GI Filnavn: 14_Æ_304
Nr. 2 lyst d. 14.03.1997 lbnr. 7047-14 Tillægstekst Dekl om antennemaster mv
Anmærkning byrder Filnavn: 14_Æ_304
Nr. 3 lyst d. 18.10.2004 lbnr. 28380-14 Tillægstekst Dekl vedr. spildevand- regnvands- og vand- ledninger mv. 04.05.2005 endeligt indført. Filnavn: 14_AD_167

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ørbækgårds Alle 620, 2970 Hørsholm
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: S3071JPF
Ejerudgift/md.: 4.427

Dato: 19.12.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Købstædernes Parcel husforsikring police nummer: 053806605
Ingen forbehold jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.917 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med Fjernvarme.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet Køber er gjort særlig opmærksom på, at sælgers ægtefælle er ansat hos Fantastic Frank Copenhagen.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Om boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Ørbækgårds Alle 620, 2970 Hørsholm
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: S3071JPF
Ejerudgift/md.: 4.427

Dato: 19.12.2022

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Grundejerforening
Skadedyrsbekæmpelse

Pr. år
15.603
6.144
22.701
4.418
4.000
262

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 6.295.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie 14.210
Tinglysningsafgift af skødet 39.650
Ejerskiftegebyr, grundejerforening, anslået 1.500

I alt 6.350.360

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

53.128

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.000 md./ 432.001 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.263 md./ 327.153 år v/30,60%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.12.2022

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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ørbækgårds Alle 620, 2970 Hørsholm
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: S3071JPF
Ejerudgift/md.: 4.427

Dato: 19.12.2022

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:

Opvaskemaskine
Mrk. SIEMENS SN858X04TE/74

Tumbler
Mrk. BOSCH SERIE/8 SelfCleaning Condenser WTWH75I9SN/09

Vaskemaskine
Mrk. BOSCH SERIE/6 VarioPerfect EcoSilence Drive

Kogeø
Mrk. MIELE INDUCTION m/4 plader

Ovn
Mrk. SIEMENS HBT665TC (funktionsdygtig men defekt frontlæge)

Fryser
Mrk. SIEMENS GI18DA50/06 (97/106L)
3 skuffer med revner men fuld funktionsdygtig.

Køleskab
Mrk. MIELE K 37222 iD (325L)

Kaffemaskine (indbygget)
Mrk. MIELE Nespresso CVA 3660