

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: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025



Beskrivelse:

Indbegrebet af Luxury Farmlife

Luxury farmlife er nok den kategori, man ville placere denne helt fantastiske landejendom i, der ligger blot 20 min fra København - tæt på det hele og så alligevel så langt væk. For når man er kørt ind af den private låge og fortsætter små 200 meter videre op til huset, føler man sig hengivet til et fantastisk mix af Morten Korch-inspireret landidyl blandet med et skønt skvæt kreativ leg og ultramoderne bekvemmeligheder.

Det første man møder, er den full size vedligeholdelsesfri multibane, der kan bruges til tennis, fodbold eller omgang floor hockey. Ud til banen ligger en særskilt bygning med en stor terrasse indrettet med privat gym med de helt rigtige gummimåtter lagt oven på microcementgulvet. Rummet er udstyret med samtlige træningsmaskiner og ikke mindst køleskab til de kolde vand. Væggene i det private gym er dekoreret af kunstneren Sabe, ligesom der er indbygget aircondition, hvilket også gør sig gældende i naboværelset. De to rum er store og rummelige, og hvis man vil konvertere til teenage-hybel, er det mere end oplagt. Bygningen er belagt med stråtag som resten af grundens bygninger og skaber en smuk harmoni og sammenhørighed hele matriklen igennem.

Oplevelsen af høj kvalitet og ikke mindst højt til loftet bekræftes, når man træder ind i hovedhusets imponerende hall, hvor den flotte pejs og de høje træpaneler fuldender førstehåndsindtrykket. Fra hallen er der adgang til en separat gæsteafdeling med to toiletter og bad. Hele to værelser udgør afdelingen, der desuden har en særskilt indgang med entre. Det hele er indrettet i samme høje kvalitetsniveau som resten af huset og ligger privat afskåret. Som i resten af huset har gæsteafdelingen indbygget B&O-højttalere.

Gennem en bred åbning fra hall'en er der et naturligt flow ind til i stuen. Via et par trin ned og i åben og lys forbindelse, ligger køkkenalrummet, der leverer husets smukkeste maleri – glaspartiet i to-etagers højde, der tager naturen hele vejen ind i leveområderne. Stuen opdeles hyggeligt med den indbyggede pejs, og de høje paneler fortsætter herinde.

Beskrivelsen fortsættes på 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: Kristian Lützu

Adresse: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025

Når man træder de få trin ned i køkkenalrummet, overvældes man helt og aldeles af lyset og udsigten til trækrønerne. Køkkenet fra Møbelsnedkeriet har alt, du skal bruge og det store gaskomfur skaber kulinariske oplevelser omgivet af natur og god stil med subway-tiles og hylder til kogeøggerne. Stueetagen rummer derudover bryggers med vaske -og tørremaskiner, ekstra køleskab og fryser samt yderligere et badeværelse.

Fra køkkenet er der direkte udgang til den store træterrasse, der er hævet over niveau og giver en naturlig sammenhæng mellem ude og inde. En stor markise kan rulles fire meter ud og indbyggede udendørs højttalere gør en aften på terrassen ekstra stemningsfuld.

Ejendommens førstesal byder på privat stemning med hoteltykke gulvtæpper og luksusbadeværelser med sildebenslagte fliser, messingarmaturer og flotte messingdetaljer. Følelsen af plads og blik for detaljen er ligeså gennemført heroppe, der huser det store master-bedroom og et værelse med eget toilet og privat altan med smukke kig til skoven.

Huset har tør kælder med masser af muligheder for fx vinrum, ophold eller den luksus, der naturligt kommer med oceaner af opbevaringsplads.

Den 2.2 hektar store landejendom har sø og egen jagtbytte, der med samme kompromisløse hånd er belagt med stråtag ligesom husets annek, der er indrettet som et professionelt fotostudie og den store 4-ports garage – selv det lille fuglehus i haven er tækket med stråtag. Intet har undsluppet ejendommens fornemmelse for stemningsfyldte kvalitetsdetaljer, der fuldender luxury farmlife, når det er allerbedst.

Huset er netop blevet malet overalt og er 100% indflytningsklar.

Se mere på lutzau.dk

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025



Adresse: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025



Adresse: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 5o Høsterkøb By, Birkerød
BFE-nr.: 2361211
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat / fælles
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedslivningsanlæg - til sivebrønd
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1934 / 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 8.394.000,00
Grundværdi: 4.417.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.715.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.533.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Lacanche
type: Kogeplade mærke: Lacanche bemærkninger: gaskogeplade
type: Emhætte mærke: Lacanche bemærkninger: Indbygget
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vinkøleskab mærke: bemærkninger: 2 stk.
type: Køle-/fryseskab mærke: Vestfrost
type: Køleskab mærke: bemærkninger: 2 stk. indbygget
type: Fryser mærke:
type: Vaskemaskie mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	22071 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	289 m ²
-heraf Erhverv	153 m ²
Kælderareal:	52 m ²
Udnyttet tagetage:	138 m ²
Boligareal i alt:	274 m ²
Andre bygninger:	370 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	40 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	120 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	90 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	120 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.6.1963 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering
21.6.1963 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering
14.8.1998 Dok om forsynings-/afløbsledning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Høsterkøb Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.812,00

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Træpiller

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: 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Landbrugspligt

Da grundarealet er mere end 2 ha er der registreret landbrugspligt på ejendommen.

Adresse: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 34.247,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 33.569,00	Tinglysningsafgift skøde
Husforsikring	kr. 54.799,77	I alt
Renovation	kr. 4.350,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Røtdebekæmpelse anslået	kr. 450,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Skorstensfejning anslået	kr. 1.000,00	
Grundejerforening	kr. 200,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 128.616,29	

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: 1.650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 181.701 md./ 2.180.407 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 148.698 md./ 1.784.374 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: 2.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 19990000787
Ejerudgift/md.: kr. 10.718

Dato: 2.1.2025

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: