

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: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026



Beskrivelse:

Stråtækt landsbyidyl for de kræsne

Når man bor på landet, sker der noget helt særligt ved én. Pulsen sænker sig stille og roligt og naturen bliver en fast del af ens væsen og væren. Årstidernes skiftet byder gavmildt på nye billeder, når man falder i staver og bare kigger ud af vinduet. Når man så kan kombinere denne helt specielle følelse med en beliggenhed i Høsterkøb landsby blot 20 min nord for København i kuperede omgivelser med skov, søer og en lille lokal skole for enden af vejen, så ved man, at man har fat i noget helt unikt.

De nuværende ejere har selv opført den stråtækkede ejendom, der er blevet til af flere omgange for i dag at ligge som en harmonisk trelænget pragtbolig, med de bedste betingelser for at indrette sig som familie. Den "lille" længe med egen indgang og separat trappe er den perfekte afdeling for teenagere, der på førstesalen har to store værelser og eget bad imellem sig. Skal de unge mennesker forkæles endnu mere, kan de endda indrette sig i stueetagens store skønne rum, hvor stuen byder på pejs. Denne længe ligger roligt afskåret fra hovedlængen og med ejendommens i alt 410 velholdte kvadratmeter, er der god plads til alle.

Hovedlængen nås via midterlængen der byder på den lille entré, nedgang til kælder og det måske vigtigste rum, når ens fodtøj oftest er gummistøvler eller ridestøvler, nemlig husets bryggers.

I hovedlængen imponeres man over det store hyggelige køkkenalrum med brændeovn og det klassiske ILVE-komfur med gas og de håndbyggede snedkerdetaljer fra Dansk Køkkenhåndværk. Stueetagen rummer den stadsmæssige indgang med det smukkeste trappeløb og en udsigtstue med en smuk stor kamin og udgang til haven. Førstesalen over hovedlængen er en forældreafdeling af de mere luksuøse med et stort kontor med storslået udsigt over den 23.000 kvm grund, badeværelse med kar, skabsgang og master bedroom.

Kælderen har gulvarme overalt, omfangsdræn og er i sagens natur særdeles tør og brugbar. Den er indrettet med store disponible rum, jagt rum med staldør og våbenskab, vinopbevaring og oceaner af indbygget opbevaring.

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: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026

Livet på Nedenomsvej 19 er et landligt eventyr, der sagtens kan kombineres med et mere almindeligt arbejdsliv i byen. To robotter kører parløb og klarer græsarealerne, og der er lagt en masse tanker i at gøre haven så vedligeholdelsesfri som muligt. Den yderst velholdte og sunde ejendom har yderligere en fristald på grunden, der kan huse høns, frilandsheste eller andre fantastiske bondegårdsdrømme. Her er frugtbede, frugttræer, indhegnet køkkenhave og guldfiskedam. Det hele spiller fuldstændig idyllisk. Drømmen om at leve kompromisløst i pagt med naturen er ret plug & play på denne skønne ejendom i Høsterkøb.

Adresse: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

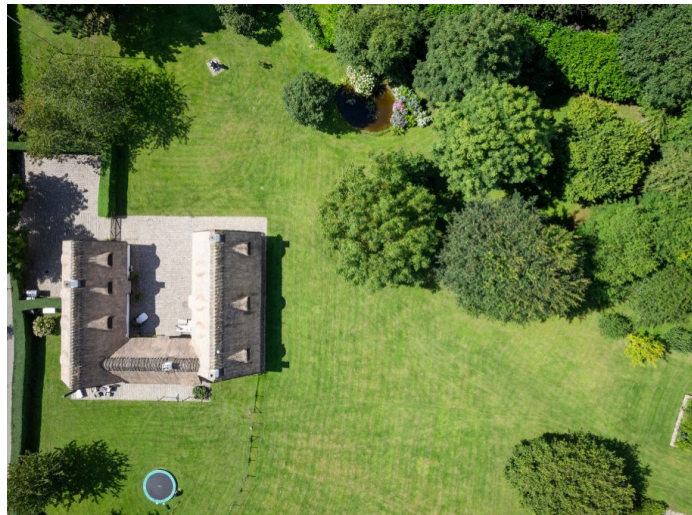
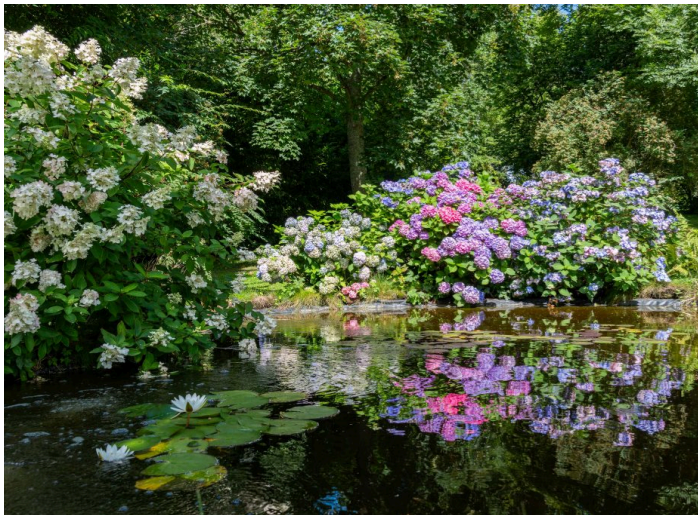
Dato: 2.2.2026



Adresse: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026



Adresse: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 5g Høsterkøb By, Birkerød
BFE-nr.: 7670569
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1992 / 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 19.257.000,00
Grundværdi: 7.645.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 15.405.600,00
Grundlag for grundskyld: 6.116.000,00

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Ilve
type: Kogeplade mærke: Ilve
type: Emhætte mærke: Ilve
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	22.214 m ²
- heraf vej:	1756 m ²
Boligareal i alt:	410 m ²
Øvrige arealer:	
Kælderareal:	85 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.11.1833 Dok om gadekær, Vedr 5G 5AB 5AC -
23.6.1922 Dok om vej mv, Vedr 5G ccb21941-2099-402a-8b6f-943874898a37
3.8.1923 Dok om beplantning mv, Vedr 5G -
27.6.1948 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5G 14_Æ_441
19.6.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 5G
19.5.1962 Dok om færdselsret mv Vedr 5G

Lokalplaner

Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte
Høsterkøb by

Kommuneplan

Kommuneplan 2021

Spildevandsplan

Kloakopland - E04 - ejendommen er spildevandskloakeret

Varmeplan

Varmeplan 2023-2035 for Rudersdal Kommune

Landbrugspligt

Da grundarealet er mere end 2 ha, er der landbrugspligt.

Beskyttede naturtyper

Sø

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 67.600,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Sælger har forbrugt 3770 m³ pr. år, hvilekt svarer til ca. 17.000 kr. årligt. Hertil kommer udgift til brænde til brug af brændeovne.

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:

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.

Vedr. grundværdi

Grundværdien er i 2023 vurderet til 7.767.000 kr. Efter denne vurdering har sælger frasolgt ca. 8,5 ha jord, og grundværdien er derfor anslået ud fra en sammenlignelig ejendom i nærområdet/landzone. Køber gøres opmærksom på, at værdien er anslået og køber må kunne tåle en afgivelse, når den endelige grundværdi fremkommer.

Brændeovne

Der findes 3 stk. brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er fra hhv. år 1992, 2014 og 2020.

Brændeovnen fra 1992 skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

De to øvrige brændeovne er produceret efter 2003 og skal derfor ikke udskiftes ifm. ejerskifte.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 135.516,10	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2026 anslået	kr. 57.490,40	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 15.969,32	I alt
Renovation	kr. 6.576,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Røtdebekæmpelse	kr. 185,59	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Skorstensfejning anslået	kr. 1.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 216.737,41	

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: 1.300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 139.543 md./ 1.674.514 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 114.609 md./ 1.375.311 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: 1.2.2026. 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 tillige henvise til

Adresse: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Adresse: Nedenomsvej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 26.000.000

Sagsnr.: 19990000865
Ejerudgift/md.: kr. 18.061

Dato: 2.2.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.