



REAL

Væverholm 9, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	7.800.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.473	Grund m2	1.000
Byggear	2002	Energimærke	A2010

Sagsnr. **355-9502**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbøl

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: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025



Beskrivelse:

Flot villa med udsigt og med direkte adgang til naturskønt fællesareal. Er du på udkig efter en dejlig villa med masser af plads til familien, så kig forbi Væverholm 9. Boligen har et flot energimærke og et lavt energiforbrug. Boligen opvarmes med en luft til vand varmepumpe fra 2024. Denne flotte og velholdte villa ligger naturskønt og er lige til at flytte ind i. Tæt på Hørsholm, Birkerød og Rungsted havn. Nem at komme til og fra, hvis du fx skal til København – både i bil og med offentlig transport.

Villaen er perfekt til børnefamilien, da den både rummer en stor forældreafdeling med stort soveværelse med eget badeværelse og en børne/teenageafdeling med 3 værelser med tilhørende badeværelse - adskilt af stue og køkken/alrum.

Du ankommer via en flot anlagt flisebelagt sti, hvor der er en dobbelt garage. Så er bilerne godt parkeret og altid klar til at køre uanset vejr. Villaen byder velkommen med en fin entre med garderobeplads. Den store, lyse spise-stue er nem at indrette og har udgang til den store delvist overdækkede træterrasse med masser af muligheder for at lave et hyggeligt udemiljø. Køkken/alrum med et lækkert Vordingborg køkken fra 2015. Fra spise-stuen er der forbindelse til dejlig opholdsstue. Forældreafdelingen har et stort master bedroom med adgang til eget badeværelse med bruseniche.

Børne/teenageafdelingen indeholder 3 gode værelser samt eget badeværelse. Desuden et praktisk bryggers.

Haven er skrånende og flot anlagt med en stor græsplæne, stor træterrasse og der er direkte adgang til et naturskønt fællesareal.

Villaen ligger skønt i det hyggelige Ubberød med mange skønne huse, masser af børn og en uformel stemning. Derudover kører skolebussen til Høsterkøb Skole (0.-5. klasse) og NGG, Nordsjællands Grundskole og Gymnasium ligger kun få kilometer herfra. Ubberød ligger kun få km fra Hørsholm og Birkerød centrum og er tæt på dejlig natur og transportnet. København kan nås med offentlig transport, da der er buslinjer, som kører direkte til Nørreport.

Desuden tæt på det hyggelige Høsterkøb, Høje Sandbjerg, Rude Skov, Rungsted Havn og stranden i Vedbæk. Og der er kun en kort gåtur via Damstien til Slotshaven og Arboretet med en af Danmarks største samlinger af træer og buske.

Kom og oplev denne dejlige villa og tag gerne hele familien med. Kontakt Bjarke Maasbøl 2119 1821 for en personlig fremvisning af Væverholm 9.

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: Bjarke Maasbøl

Adresse: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Garage



Terrasse

Adresse: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025



Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers

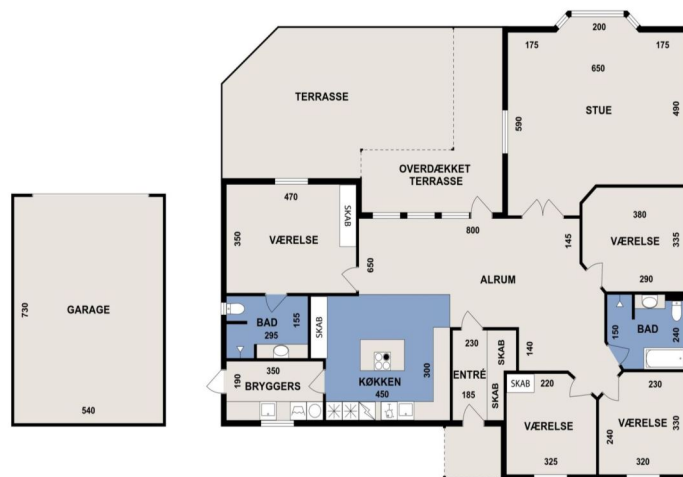


Badeværelse

Adresse: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

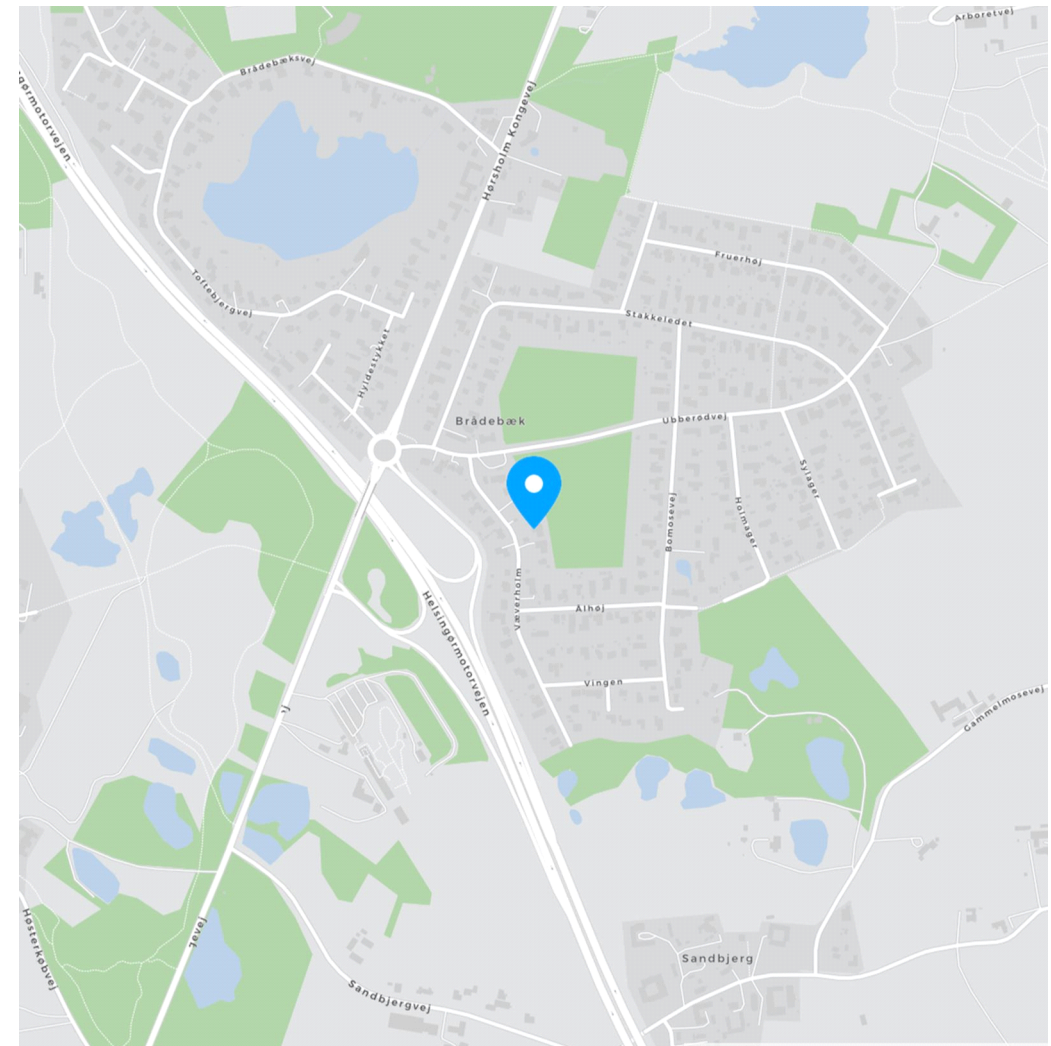
Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	2 cy Høsterkøb By, Birkerød
BFE-nr.:	2360841
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2002

Arealer*

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planforhold:

Kommuneplan 2021
Dokument kan hentes på
https://dokument.plandata.dk/11_10085665_1626949516580.pdf
- Sa.B4 Ubberød
- Sa.R1 Ubberød

Planstrategi 2019
Planstrategi 2024

Lokalplan 81
- Brådebæk og Ubberød

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.04.1950 lbnr. 1173-14 Tillægstekst Dok om pligt til at være medlem af kolonihaveforbundet for Danmark 17.08.1973 (14483) lyst ptgn.

Filnavn: 14_U_283

Nr. 2 lyst d. 01.09.1956 lbnr. 449-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Tillige lyst pantstiftende. Delv. oph. i h.t. lokalplan nr. 81 lyst 18.04.2000 (akt X 470). Filnavn: 14_Ø_313

Nr. 3 lyst d. 25.07.1997 lbnr. 20636-14 Tillægstekst Vedtægter Filnavn: 14_Z_84

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.278.000 kr.
Grundværdi:	3.284.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.022.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.627.200 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Simens | Kogeplade: X | Emhætte: Faber | 2 x Køle/fryseskab: Siemens | Opvaskemaskine: Siemens | Tørretumbler: Electrolux | Vaskemaskine: Miele | Mikroovn: X

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025

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: Der henvises til den pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus. Der henvises til pågældende tilstandsrapport, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen. Elinstallationsrapport kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Energimærkning: Energimærke A2010. Der henvises til pågældende energimærke, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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 i 2025. 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 2025 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 2025.



Adresse: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.800.000
Grundskyld	kr.	24.958	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	2.904	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Grundejerforening	kr.	4.000	Køberrådgivning, Anslået	kr.	10.000
Renovation Anslået	kr.	8.045	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse Anslået	kr.	150	I alt	kr.	7.870.402
			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		65.672			

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.024 md./ 492.290 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.914 md./ 406.962 år v/24,09%
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: 23.11.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.



Adresse: Væverholm 9, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 355-9502
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 25.11.2025

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:

Ingen.

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.076.000	3.187.217	3.108.490	DKK	2,23	98.499	26,75	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 20.000 i form af Anden hæftelse/Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Standardfinansieringsforbehold:

Der kan ikke opnås 80% realkreditbelåning, såfremt der er tinglyst sikkerhed til grundejerforening.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg