

REAL



Møllevej 17A, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	95
Kontantpris	3.700.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.659	Grund m2	783
Byggear	1963	Energimærke	G

Sagsnr. **340-2277**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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: Møllevej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Møllevej 17A – Sjældent udbudt mulighed i Hørsholm

Velkommen til Møllevej 17A – en sjælden mulighed for dig, der ønsker at skabe dit drømmehjem i et af Hørsholms mest eftertragtede kvarterer.

Ejendommen rummer et stort potentiale – hvad enten du ønsker at renovere det eksisterende hus eller opføre en helt ny bolig fra bunden. Med en grund på **783 m²** og en samlet ejendomsstørrelse på **190 etagemeter**, får du rig plads til at realisere dine boligidéer.

Den nuværende bolig byder på **95 m² beboelse** samt **95 m² kælderetage** med mange anvendelsesmuligheder. Huset kan moderniseres og eventuelt udvides, så det matcher nutidens komfort og familiens behov – eller du kan udnytte grundens potentiale til at skabe et nyt, skræddersyet hjem.

Ejendommen er beliggende på en rolig adresse i Hørsholm med kort afstand til skole, indkøb, offentlig transport samt grønne områder. Her kombineres ro, tryghed og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder.

Kort sagt – **en unik mulighed for at realisere drømmen om et hjem i et af Nordsjællands mest eftersurgte områder.**

Ejendommen ligger på en central adresse i Hørsholm med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner, offentlig transport og Hørsholm Idrætspark. Kystbanestationen nås på ca. 10 minutters gang med nem adgang til København.

Omgivelserne byder på smuk natur ved Kokkedal Slot og Golfbane, Jellerødskoven, Slotsparken, Arboretet og Folehaveskoven. Tætheden til kysten giver mulighed for hyggelige stunder på Strandvejens badestrande og ved det maritime miljø i Rungsted Havn med caféer og restauranter.

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: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Møllevvej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025



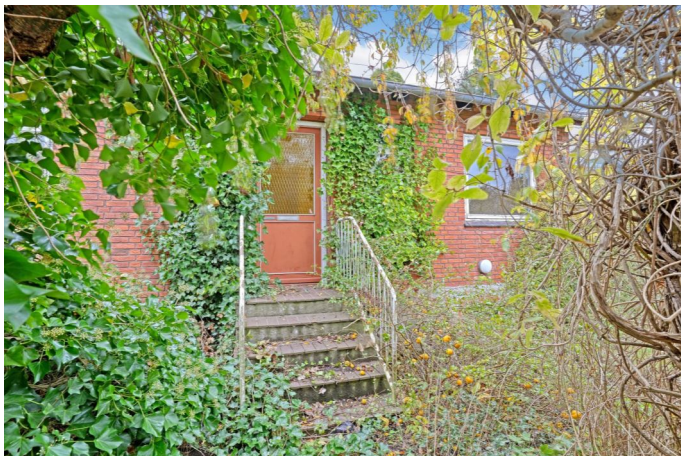
Ejendommen



Have



Have



Luftfoto



Have



Luftfoto

Adresse: Møllevvej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025



Have



Ejendommen



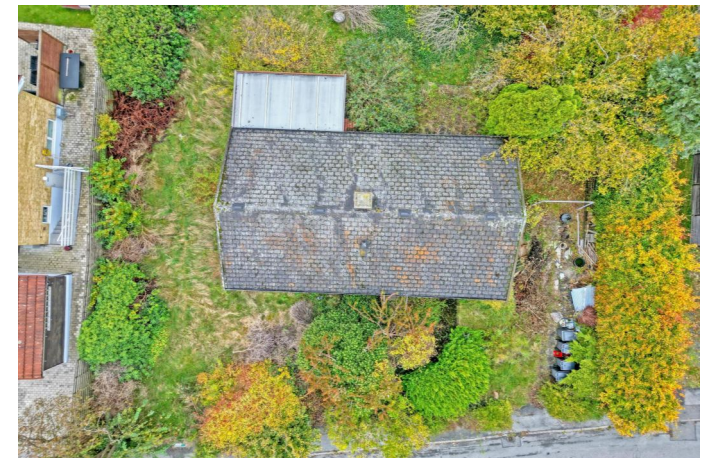
Luftfoto



Have



Luftfoto



Luftfoto



Adresse: Møllevej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	10 bn Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.:	2369356
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.454.000 kr.
Grundværdi:	4.294.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.763.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	783 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	95 m ²
Garage:	15 m ²
Overdækket areal:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Servitut nr. 1 om vej med videre under Dato/løbenummer: 19.02.1959-1083-14.
Servitut nr 2 om Byplanvedtægt 16 under dato/løbenummer: 12.05.1966-4111-14.

Planforhold:

Lokalplan: For et område mellem Bolbrovej og Adalsvej vest for Kystbanen
Lokalplan: For et område omkring Usserød å? syd for Adalsvej
Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan: Nattergalevej - Kokkedalsvej - Kystbanevej
Kommuneplan: Ved Klædebo
Kommuneplan: Hørsholmstrategien 2023 - 2035 (Plan- og udviklingsstrategi)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger dog uden garanti om funktionsduelig.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllevej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der afventes et konkret forsikringstilbud for ejendommen. Der på nuværende tidspunkt ingen husforsikring.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 52.800 Forbrug: 3.512,00 L
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Møllevvej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.092	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.700.000
Grundskyld	kr.	29.199	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	183	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Skorstensfejning	kr.	474		kr.	
Renovation fast gebyr	kr.	3.065	I alt		3.734.050
Renovation rest/mad	kr.	2.891			
Husforsikring (anslået)	kr.	6.000			

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

55.904

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.490 md./ 233.878 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.078 md./ 192.935 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: 18.11.2025
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

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: Møllevej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025

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:

Der er ingen 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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Møllevejs grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at

medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager på ejendommen.

Lokalplaner

Ejendommen er beliggende i et område med vedtagne lokalplaner.

Varmeplaner

Ejendommen er beliggende i et område med vedtagne varmeplaner.

Spildevandsplaner



Adresse: Møllevvej 17A, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.700.000

Sagsnr.: 340-2277
Ejerudgift/md.: kr. 4.659

Dato: 18.11.2025

Ejendommen er beliggende i et område med vedtagne spildevandsplaner. Den eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret.

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.