



REAL

Møllevej 17B, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	786
Kontantpris	3.500.000		
Udbetaling	175.000		
Ejerudgift	2.212		

Sagsnr. **340-2279**

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 17B, 2970 Hørsholm
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2279
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Møllevej 17B – din chance for at skabe drømmehjemmet fra bunden

Drømmer du om at bygge dit helt eget hjem – præcis som du ønsker det? Så byder denne sjældent udbudte helårsgrund i Hørsholm på en enestående mulighed for at gøre drømmen til virkelighed.

På **786 m²** får du de perfekte rammer til at skabe et unikt hjem, der afspejler din livsstil og smag – hvad end du drømmer om en moderne funkisvilla, et hyggeligt familiehus eller et arkitekttegnet mesterværk.

Beliggenheden er ganske enkelt fantastisk, med **kort afstand til alt det, der gør hverdagen nem og bekvem**: indkøb, skole, daginstitutioner, offentlig transport og et væld af fritidsaktiviteter. Bare **10 minutters gang** fører dig til Kystbanestationen, hvor toget hurtigt bringer dig til København.

Når du har brug for frisk luft og naturoplevelser, ligger både **Kokkedal Slot, golfbanen og skønne grønne områder** lige om hjørnet – perfekte steder til en løbetur, en runde golf eller en stille gåtur i smukke omgivelser.

Kort sagt: Møllevej 17B giver dig **friheden til at forme dit eget hjem i Hørsholm**, hvor byliv, natur og hverdagskomfort mødes i perfekt balance.

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 17B, 2970 Hørsholm
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2279
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 05.12.2025



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Have



Adresse: Møllevej 17B, 2970 Hørsholm
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2279
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Byggegrund
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 10 ol Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.: 100795196
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: Ingen registreret

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 3.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 786 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitut på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 19.02.1959 lbnr. 1083-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 14_Z_501

Planforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Boligskatter (ejendomsværdiskat og ejendomsskat)

Den i salgsoptillingen anførte grundværdi er den offentlige grundværdi, der aktuelt er anslået til ejendommens handelspris, idet der endnu ikke foreligger en offentlig eller foreløbige vurdering(er) for 2024. Grundværdien danner grundlag for beregning af foreløbig grundskyld.

Der er ikke fastsat nogen ejendomsværdi for ejendommen, og der er derfor ikke anført betaling for ejendomsværdiskat i salgsoptillingen. Såfremt køber på et senere tidspunkt opfører beboelsesejendom på grunden, vil der kunne blive fastsat en ejendomsværdi, som kan medføre opkrævning af ejendomsværdiskat. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om de skattemæssige konsekvenser heraf.

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.

Zonestatus

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

Forfalden gæld til kommunen

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

Lokalplaner

Adresse: Møllevej 17B, 2970 Hørsholm
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2279
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 05.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Der foreligger en geoteknisk rapport af 6. september 2023, udarbejdet for den oprindelige ejendom Møllevej 17, inden denne blev udstykket henholdsvis, Møllevej 17A og Møllevej 17B. Det bemærkes, at rapporten således vedrører den tidligere samlede ejendom. Der henvises til rapporten blandt handlens dokumenter.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der henvises til side 5

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber afholder de til enhver tid værende tilslutningsomkostninger.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Møllevvej 17B, 2970 Hørsholm
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2279
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	20.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.500.000
Renovation (ref. ejendom 17)	kr.	5.965	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse (ref. ejendom 17)	kr.	183	I alt	kr.	3.522.850
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		26.548			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.331 md./ 243.967 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.387 md./ 196.644 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 3 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: 03.12.2025
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 17B, 2970 Hørsholm
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2279
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 05.12.2025

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 af 1997

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Byggemodningsforhold:

Sælger oplyser, at grunden ikke er byggemodnet. Eventuelle udgifter til tilslutningsbidrag og etablering af forsyningsledninger, herunder vand, kloak, el, varme og eventuelle øvrige forsyningsanlæg, påhviler køber i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler og opkrævninger fra de respektive forsyningsselskaber. Køber opfordres til at indhente nærmere oplysninger herom hos kommunen og de relevante forsyningsselskaber.

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.