

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: Kammerrådensvej 9, st.. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 26-X0002796
Ejerudgift/md.: kr. 5.583

Dato: 27.6.2025



Beskrivelse:

Fireværelses med stor altan og central beliggenhed.

Midt i Hørsholm udbydes nu denne lyse fireværelses til salg. Her er tale om en høj stuelejlighed, som har en fordelagtig placering i bebyggelsen. Boligen ligger godt tilbagetrukket i ejendommen, og fra flere af hjemmets rum er der udsyn til de velplejede fællesarealer. Udsigten til sidstnævnte får I tillige glæde af fra den private altan, som er stor og overdækket. Med til lejligheden følger desuden et kælderrum, og der er tilhørende p-plads.

Boligens stue er rummelig og vinkelformet, og det er herfra, at der er udgang til altanen. Såvel stuen som det tilstødende køkken har store, tidstypiske vinduespartier, som giver grønt kig til fællesarealerne. Det funktionelle køkken er udført med hvide fronter og træbordplader, og det er indrettet med en spisesektion.

Værelser er der tre af, og de vender alle mod øst. Der er dedikeret lidt ekstra kvadratmeter til det oplagte soveværelse, som har høje indbygningsskabe til garderoben. Planløsningen inkluderer derudover både et badeværelse og et gæstetoilet – begge istandsat i 2020. Badeværelset har moderne, væghængt skuffeinventar og muret bruseniche samt gulvvarme.

Altanen byder på aftensol, og den har fin plads til cafésæt og hyggekrog. Det lune vejr kan ligeledes nydes på de frodige fællesarealer, som omgiver en idyllisk sø. Yderligere fællesfaciliteter tæller en praktisk vaskekælder og en cykelkælder, og den velfungerende ejerforening råder slutteligt over et festlokale.

I bosætter jer som sagt helt centralt i byen – få minutters gang fra det stemningsfulde handelsstrøg og Hørsholm Midtpunkt. Der er hertil under 300 meter til Kulturhuset Trommen, og I har heller ikke langt til Dronningedammen og til Hørsholms smukke slotshave. Skole og dagtilbud er naturligvis også inden for bekvem rækkevidde, og det samme gælder offentlig transport.

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: Morten Due Thykier

Adresse: Kammerrådensvej 9, st.. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 26-X0002796
Ejerudgift/md.: kr. 5.583

Dato: 27.6.2025



Adresse: Kammerrådensvej 9, st.. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 26-X0002796
Ejerudgift/md.: kr. 5.583

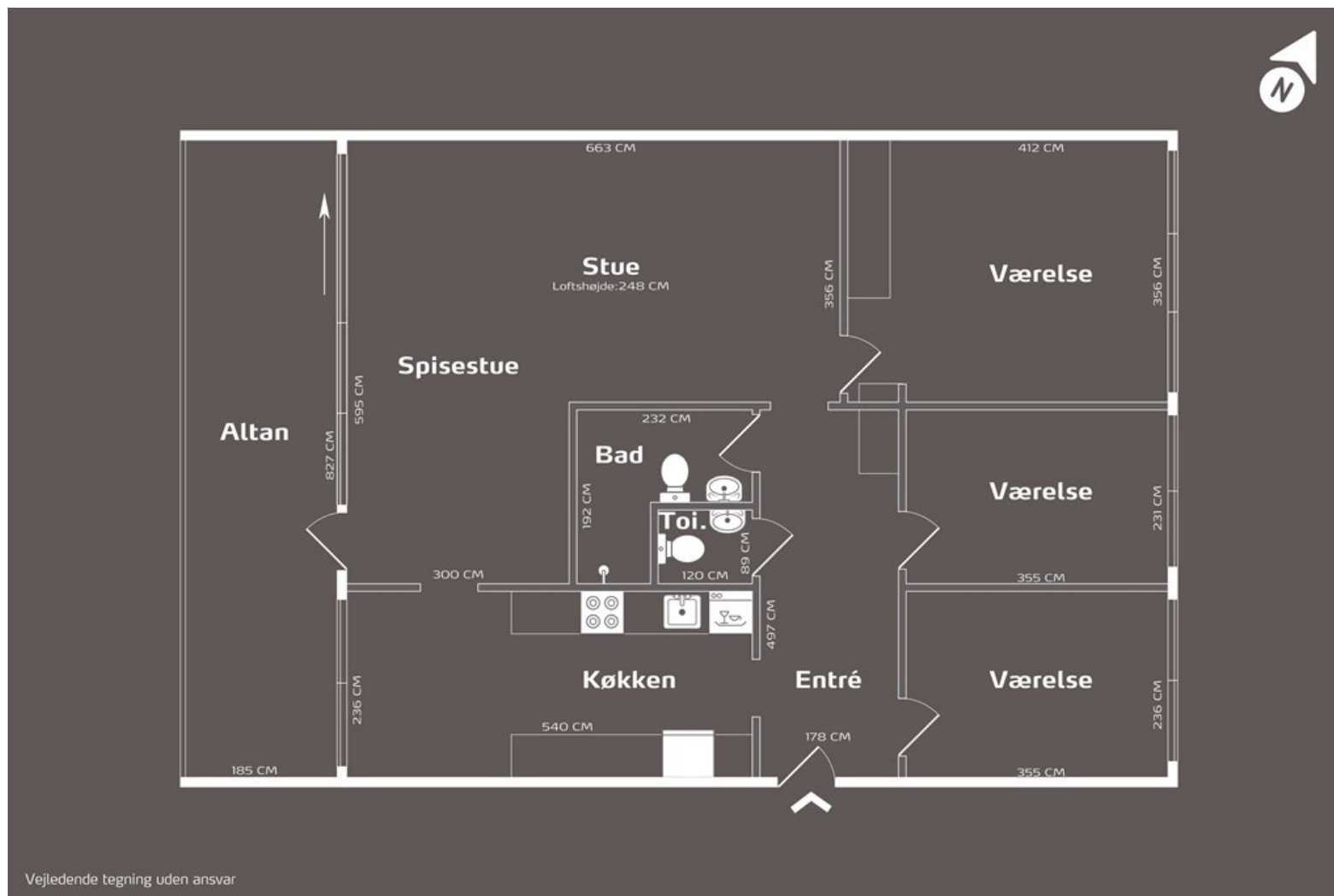
Dato: 27.6.2025



Adresse: Kammerrådensvej 9, st.. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 26-X0002796
Ejerudgift/md.: kr. 5.583

Dato: 27.6.2025



Adresse: Kammerrådensvej 9, st.. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 26-X0002796
Ejerudgift/md.: kr. 5.583

Dato: 27.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 40g Hørsholm By, Hørsholm
BFE-nr.: 245890
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejd.datarapp.
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.214.000,00
Grundværdi: 2.146.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.571.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.716.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 103 m²
Heraf tinglyst boligareal: 96 m²
BBR-boligareal: 102 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 334/10000
Adm. fordelingstal: 334/10000
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.6.1886 Dok om hegn, hegnsmur, færdselsret mv
16.8.1889 Dok om hegn, hegnsmur, forsynings-/afløbs- ledninger mv
8.11.1889 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
27.7.1917 Dok om hegn, hegnsmur mv
17.12.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.12.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
16.1.1948 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.7.1965 Byplanvedtægt nr. 12
1.10.1966 Dok om byggeplaner, vej, garage mv
9.4.1968 Retsanm, anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.4.1968 anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
11.3.1993 Dok om opførelse af udhus
30.11.1995 Vedtægter: Retsanm Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder, privat anmærket p-plads, fælles vaskeri, fællesrum m. køkken

Tilbehør:

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

type: køle-/fryseskab mærke: Zanussi
type: ovn mærke: Zanussi
type: opvaskemaskine mærke: Zanussi
type: kogeplader mærke: Zanussi bemærkninger: induktion
type: emhætte mærke: Thermex

De på ejendommen værende hårde hvidevarer overtages uden ansvar for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kammerrådensvej 9, st.. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 26-X0002796
Ejerudgift/md.: kr. 5.583

Dato: 27.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.512,97

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Adresse: Kammerrådensvej 9, st. th., 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 26-X0002796
 Ejerudgift/md.: kr. 5.583

Dato: 27.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 13.113,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.593,00	Berigtigelse af skøde mv., anslået
Fællesudgifter 2025	kr. 25.551,00	Debitorskifte sikkerhed til EF, anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 175,73	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Reg fællesudgifter anslået	kr. 509,16	Adm. gebyr ved ejerskifte
Antennebidrag 2025	kr. 3.528,00	I alt
Andel af fælleslån 2025	kr. 9.521,88	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 66.991,89	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorskifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.941 md./ 275.293 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.717 md./ 224.598 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: 22.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Finansiering er baseret på lovbestemt standardfinansiering. Endelig finansiering kan afvige

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 Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Kammerrådensvej 9, st.. th., 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 26-X0002796
 Ejerudgift/md.: kr. 5.583

Dato: 27.6.2025

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:

Fælleslån, restgæld pr. 31.12.2024 kr. 75.888,50. Se dokumenter fra ejerforeningen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,28			0			Nej	

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

Om indefrosset ejendomsskat

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger/har oversteget kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysingsordning.

Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode, og sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil dokumentation foreligger.