

# 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: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 26-X0002708  
Ejerudgift/md.: kr. 4.304

Dato: 28.4.2025



## Beskrivelse:

Bo centralt i Hørsholm

Der er en fantastisk udsigt over byens mest kendte vartegn for den næste ejer af denne lejlighed på Gl Hovedgade 15D i Hørsholm. Foruden vuet over mod Riddebanen og det gamle ikoniske Posthus udmærker beliggenheden sig ved at være nær Slotshaven, Folehaveskoven samt Gågaden og Hørsholm Midtpunkt. Du bosætter dig så at sige midt mellem naturen og hverdagens behov. De indre rammer er ideelle til parret eller singlen med et åbent opholdsmiljø, et mindre men funktionelt køkken, soveværelse, badeværelse og ikke mindst en bred altan.

Køkkenet er velindrettet og udnytter alt pladsen til fulde. Herfra er der åbent til stuearealet, som er rummeligt og meget velbelyst. Fra stuen er der udgang til østvendt altan.

Endnu et areal er udført i åben forbindelse med stuen, og her indrettes soveværelset med fordel. Der er allerede opsat en integreret skabsløsning, og bemærk også det flotte fletparketgulv, der går igen fra stuen. Som afslutning på lejligheden er der et badeværelse med brus.

Da lejligheden er placeret på anden sal, er der en fin udsigt over fællesområdet samt byens herligheder. Altanen er placeret mod øst og har rigeligt med plads til et café- eller loungesæt.

Der er tale om en yderst central beliggenhed, og du kan snildt gå til bussen, nærmeste lægehus og flere dagligvarebutikker foruden de mange butikker, spisesteder i og omkring Hørsholm Midtpunkt og langs Hovedgaden. Dertil er der en fantastisk smuk kulisse i hverdagen, da man omgives af Slotshaven, Dronningedam, Arboretet og Hørsholm Mølle. Dertil er der gode busforbindelser til både Rungsted Kyst station og Kokkedal station som tager dig hurtigt mod både København og Helsingør.

## 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.

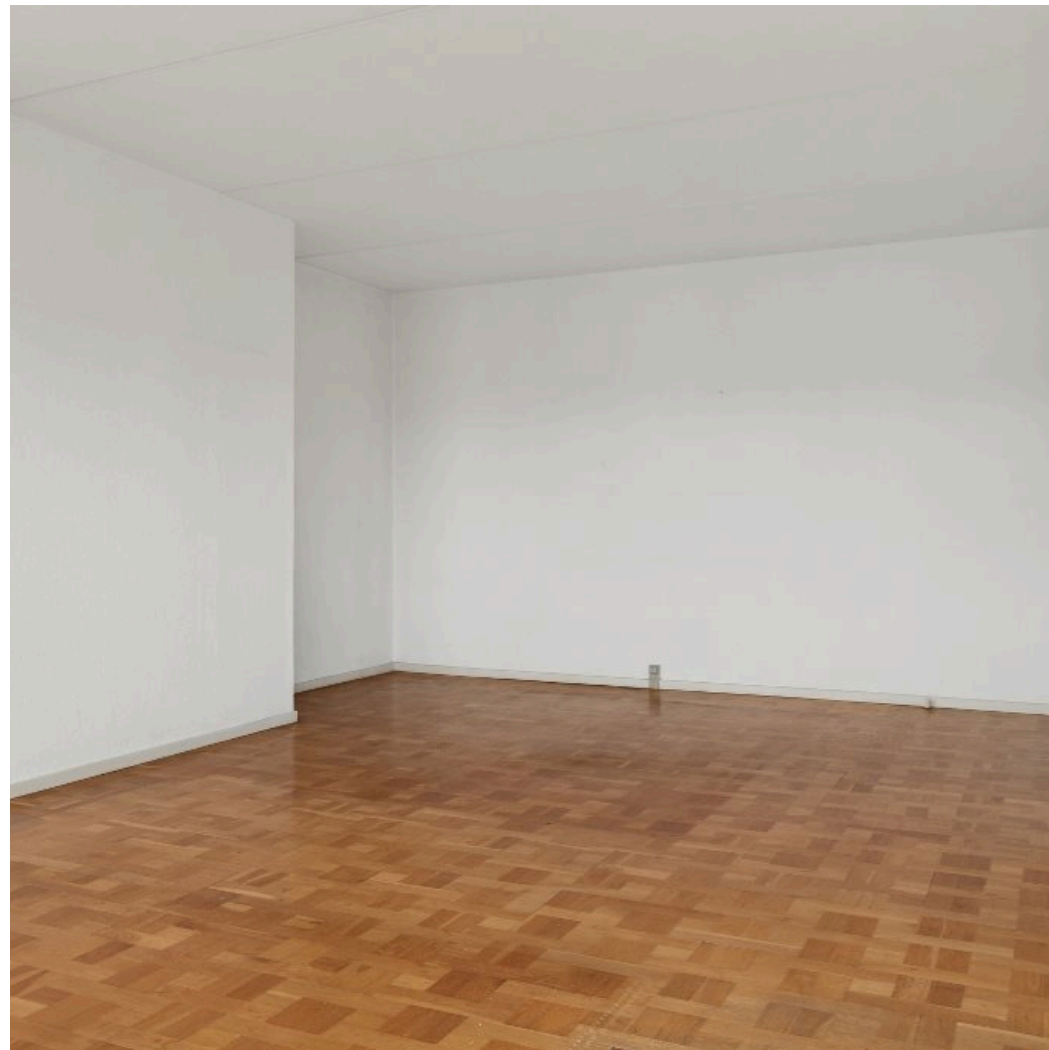
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stefan Skafdrup

Adresse: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 26-X0002708  
Ejerudgift/md.: kr. 4.304

Dato: 28.4.2025

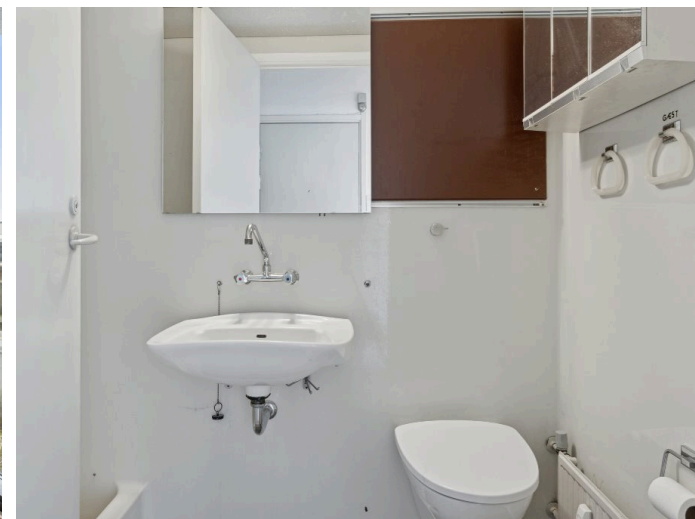
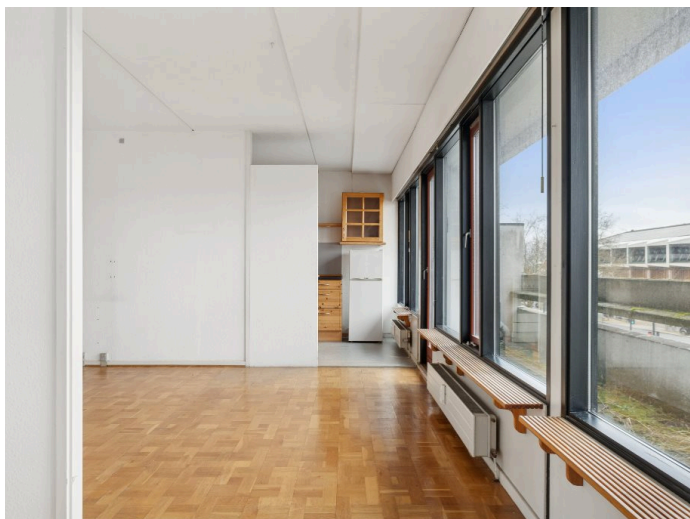




Adresse: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 26-X0002708  
Ejerudgift/md.: kr. 4.304

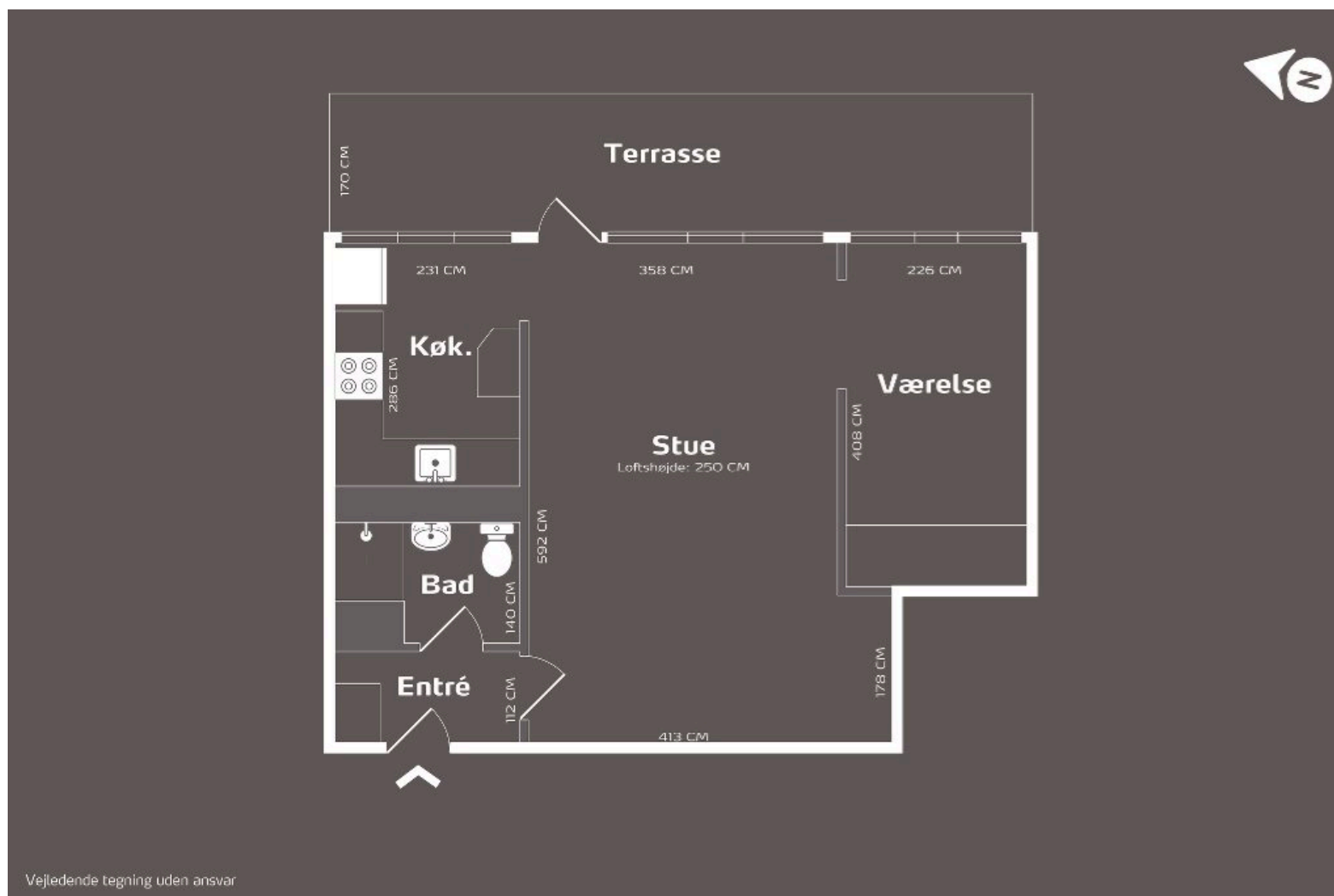
Dato: 28.4.2025



Adresse: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 26-X0002708  
Ejerudgift/md.: kr. 4.304

Dato: 28.4.2025



Adresse: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 26-X0002708  
Ejerudgift/md.: kr. 4.304

Dato: 28.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 38b Hørsholm By, Hørsholm  
BFE-nr.: 245457  
Ejerl.nr. 66  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Se ejd.datarapp.  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1977

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.915.000,00  
Grundværdi: 1.625.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.532.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.300.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 49 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 53 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 53 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 1/79  
Adm. fordelingstal: 1/79  
Sikkerhed til e/f: 30.000,00  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.12.1891 Dok om vindmøller mv, færdselsret mv  
5.6.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv  
2.10.1931 Dok om byggelinier mv  
28.7.1965 Byplanvedtægt nr. 12  
11.9.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv,  
7.11.1974 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv  
1.3.1976 Retsanm Dok om fjernvarme/anlæg mv  
18.6.1976 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , samt om  
opdeling i ejerlejligheder, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.  
23.6.1976 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering  
16.5.1980 Dok om byggelinier mv  
28.6.1996 Anm byrder og hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Rådhusparken  
4.7.2003 Tillæg til vedtægt lyst 28/6 1996  
30.5.2006 Tillæg til vedtægter lyst 28.06.1996.  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Se dokument fra ejerforeningen.

Adresse: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 26-X0002708  
Ejerudgift/md.: kr. 4.304

Dato: 28.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se policen

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Oplyste varme er aconto varmen der opkræves.

#### 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: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Spildevandsplan:**

<https://spildevandsplan.horsholm.dk/>

Specielt omkring zink - og kobber tagrender: <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/18#/7926>

##### **Varmeplan:**

Grøn Varme - Fælles strategi for fossilfri varmeforsyning senest i 2035

##### **Dødsbo:**

Lejligheden sælges som et dødsbo.

##### **Fællesudgifter:**

Der betales aconto varme med kr. 1.050 pr. måned som opkræves sammen med fællesudgiften,.



Adresse: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 26-X0002708  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.304

Dato: 28.4.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                    |
|--------------------------|---------------|------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025   | kr. 7.813,20  | Kontantpris/udbetaling                   |
| Grundskyld 2025          | kr. 11.050,00 | Berigtigelse af skøde mv., anslået       |
| Fællesudgifter 2025      | kr. 22.800,00 | Debitorskifte sikkerhed til EF, anslået  |
| Rottebekæmpelse anslået  | kr. 100,00    | Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde |
| Grundfond 2025           | kr. 6.000,00  | I alt                                    |
| YouSee - grundpakke 2025 | kr. 3.888,00  |                                          |
| Fælleslån                | kr. 0,00      |                                          |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 51.651,20 |                                          |

#### 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.223 md./ 122.682 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.333 md./ 99.997 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: 28.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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](http://www.boligejer.dk)

Adresse: Gl Hovedgade 15D, 2. 66., 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 1.850.000

 Sagsnr.: 26-X0002708  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.304

Dato: 28.4.2025

**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:**

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 |
|--------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark | Anden lånetype  |          |               |               | DKK              | 0                  |               |              | 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.