

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: Byporten 49, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
Ejerudgift/md.: kr. 6.451

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Rummelig lejlighed centralt i Hørsholm

En lys og lækker lejlighed, der føles som et hus, venter på Byporten 49. Planløsningen fordeler sig over tre værelser, køkken-alrum, stue, badeværelse og entré. Boligen akkompagneres af en dejlig terrasse, hvor solforholdene er helt ideelle, samt et hyggeligt repos. Adressen er bynær, og der er således få hundrede meter til såvel indkøbsmuligheder som offentlig transport og Slotshaven. Velkommen til Hørsholm.

Køkken-alrummet ligger i stueetagen, mens stuen er placeret på førstesalen. Begge opholdsrum har derfor gode størrelser, og udtrykket er tilmed velholdt og elegant. Dagslyset modtages i gavmilde mængder, og kombineret med loftshøjden skabes der en luftig og rar rumfornemmelse.

De tre fine værelser fordeler sig med to i stueplanet og et på førstesalen, og indretningsmulighederne er derfor talrige. Alle værelserne har velafstemte, brugbare størrelser, og det samme kan siges om badeværelset med separat bruseafsnit og plads til vaskefaciliteterne.

Fra stuen på førstesalen er der udgang til terrassen, der modtager solen det meste af dagen. Her sidder man behageligt afskærmet og med en fin udsigt. Endvidere skönt solrigt område ved hoveddøren med god brugsværdi.

Der er i øvrigt tilknyttet parkeringspladser til ejendommen.

Lejligheden ligger centralt i Hørsholm med let adgang til Hørsholm Midtpunkt og andre indkøbsmuligheder. I nærmiljøet er der også både daginstitution, skole og busforbindelser, mens fritiden oplagt tilbringes i Hørsholm Slotshave. Kort sagt er alle byens højdepunkter inden for overskuelig rækkevidde.

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.

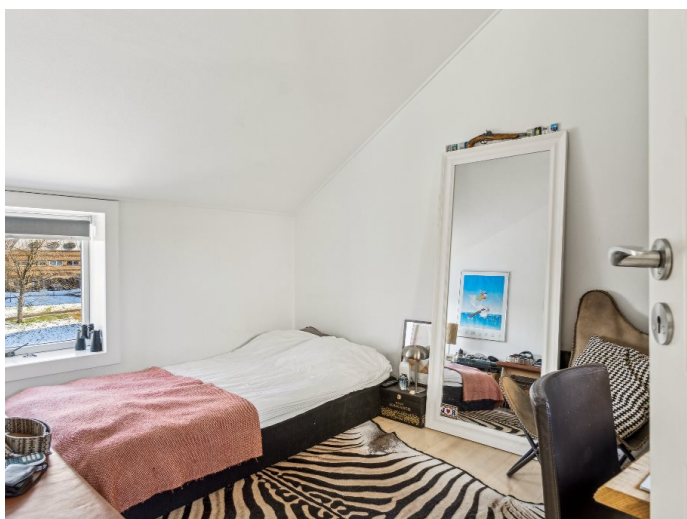
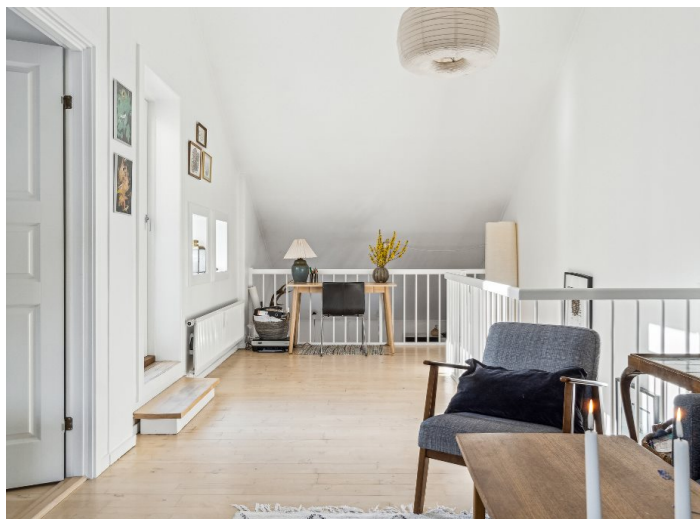
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Hølmer

Adresse: Byporten 49, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
Ejerudgift/md.: kr. 6.451

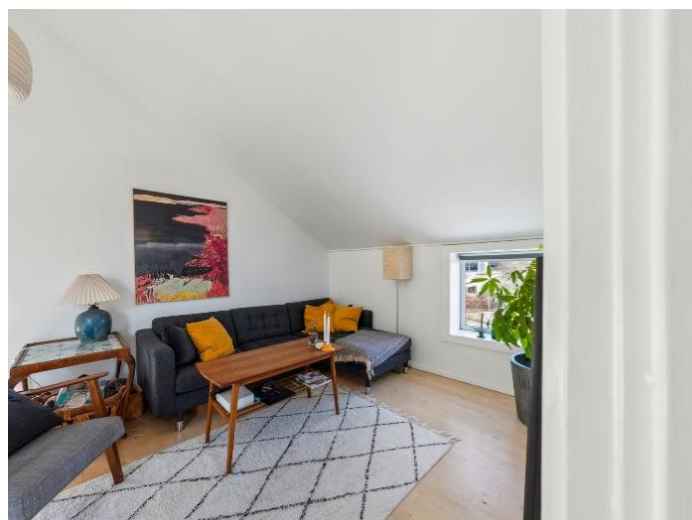
Dato: 15.4.2025



Adresse: Byporten 49, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
Ejerudgift/md.: kr. 6.451

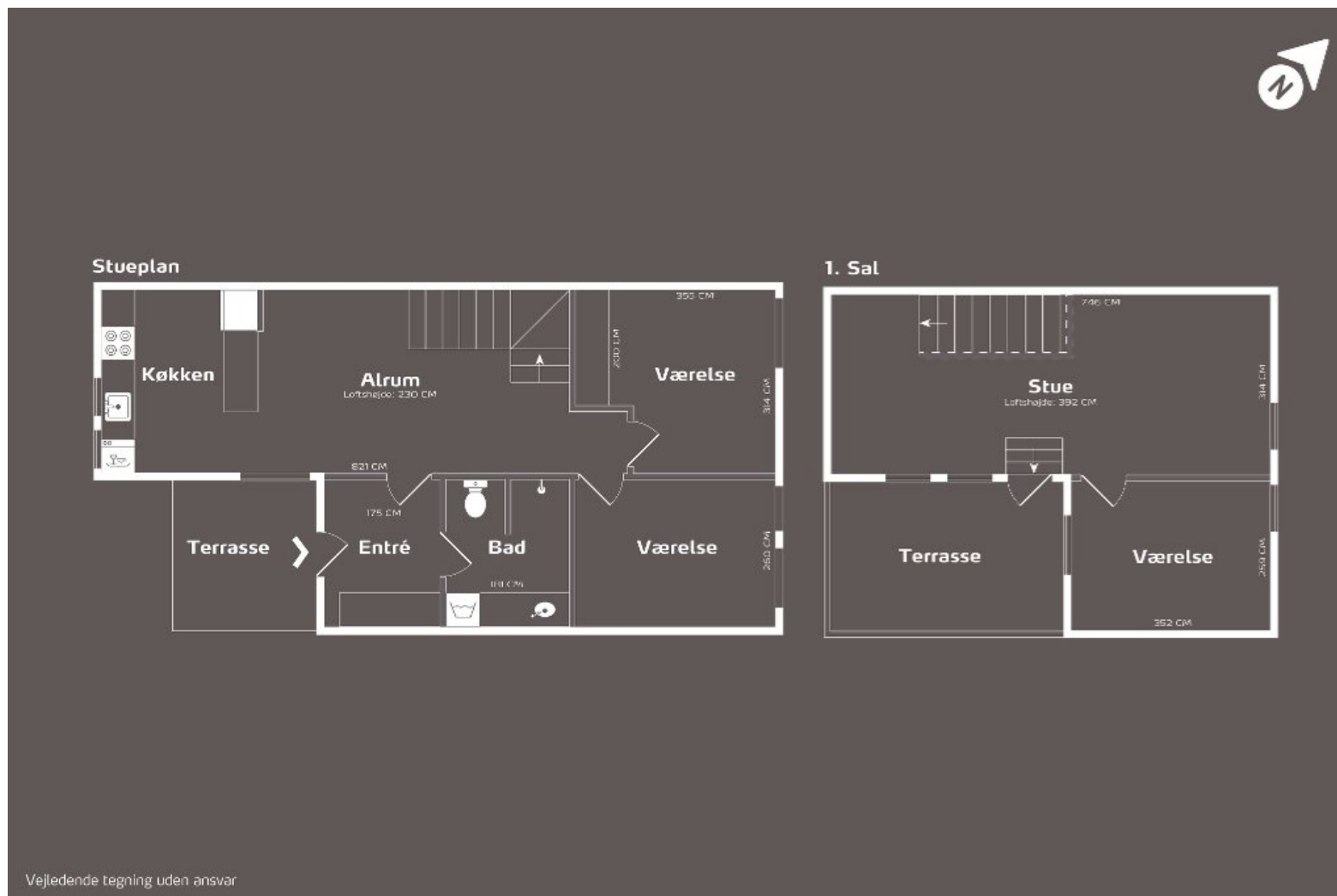
Dato: 15.4.2025



Adresse: Byporten 49, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
Ejerudgift/md.: kr. 6.451

Dato: 15.4.2025



Adresse: Byporten 49, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
Ejerudgift/md.: kr. 6.451

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 88b Hørsholm By, Hørsholm
BFE-nr.: 246818
Ejerl.nr. 49
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejd.datarapp.
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.172.000,00
Grundværdi: 2.035.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.537.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.628.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Ikea
type: Køle-fryseskab mærke: Samsung
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 99 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 99/8383
Adm. fordelingstal: 99/8383
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.1.1585 Dok om hegn, hegnsmur mv
1.1.1585 Dok om årlig grundskyld, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
26.5.1899 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13.8.1915 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
31.5.1960 Byplanvedtægt
6.9.1973 Landvæsenskommissionskendelse
25.6.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
17.10.1975 Dok om telefonkabler/anlæg mv
31.10.1985 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
14.10.1986 Lokalplan nr. 57
9.4.1987 Dok om parkering mv Retsanm
2.3.2004 Vedtægter for Ejerforeningen Byporten tinglyst under
24.07.2017-1008858420
6.12.2004 Påtegning til Vedtægter for Ejerforeningen Byporten byrder og hæftelser
11.6.2007 Tillæg til vedtægter (7124) byrder og hæftelser
24.7.2017 Vedtægter: Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.:
02.03.2004-7124-14 samt efterfølgende tillæg tinglyst med dato/løbenr.:
06.12.2004-33675-14 og 11.06.2007-12630-14:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles vaskeri, kælderrum, cykelrum

Adresse: Byporten 49, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
Ejerudgift/md.: kr. 6.451

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.271,60

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeudgiften er aconto-beløb der betales til ejerforeningen.

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleslån i EF er optaget i forbindelse med tag- og facaderenovering.

Der betales kr. 689,30 pr. måned i aconto varme. Beløbet opkræves sammen med fællesudgiften. Beløbet er ikke medregnet i ejerudgiften.

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

Adresse: Byporten 49, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
 Ejerudgift/md.: kr. 6.451

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 12.941,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 13.838,00	Køberådgivning mv., anslået
Fællesudgifter 2025	kr. 34.363,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 172,98	Debitorskifte EF
Fælleslån 1 og 2	kr. 16.097,88	Ejerskiftegebyr EF
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 77.413,82	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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.133 md./ 217.599 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.783 md./ 177.396 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: 15.4.2025. 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

Adresse: Byporten 49, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 26-X0002584
 Ejerudgift/md.: kr. 6.451

Dato: 15.4.2025

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:

Ja - fælleslån via EF. Restgæld for nærværende bolig pr. 31/12-2024:
 Lån 1 - kr. 106.042,98
 Lån 2 - kr. 4.887,67
 Der verserer en byggesag, hvor køber indtræder forpligtigelsen for betaling ved enten optagelse af fælleslån eller indfrielse.
 Se dokumenter fra ejerforeningen for yderligere oplysninger.

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,04			0			Nej	

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Det er ikke oplyst fra sælgers side, hvorvidt sælger har indgivet klage over den foreløbige vurdering.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

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 indefrysningsordning.

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.