

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: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 26-X0002774
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Stor 4 værelses lejlighed med udgang til sydvendt altan.

Det er en attraktiv adresse, der ligger til grund for denne lejlighed i Hørsholm. Hjemmet er nemlig placeret ganske centralt nær Hørsholm Midtpunkt, Kulturhus Trommen, Slotshaven ved Hørsholm Kirke og meget mere. Der er tale om en dejlig lejlighed med fire værelser, hvoraf det ene udgøres af en stor stue, samt et køkken, et badeværelse samt gæstetoilet. Dertil en solrig sydvendt altanen, og så er boligen flot moderniseret.

Stuen har en dejlig størrelse og giver plads til både sofagruppe og spiseplads. Det er herfra at du har udgang til den solrige sydvendte altan. Køkkenet er stilrent med hvide fronter og vitrineskabe, og rummet støder op til den store entré, hvor det vil være muligt at arrangere en mindre siddeplads, så der kan hygges om madlavningen.

De tre gode værelser giver ideelle forudsætninger for børneværelser, hjemmekontor, overnattende gæster eller noget helt fjerde foruden soveværelset. Lejligheden byder også på et stilrent badeværelse med bruseniche samt et gæstetoilet, der har plads til vaskesøjlen, hvilket letter hverdagspraktikken.

Altanen er orienteret mod syd, og det giver et dejligt, varmt lys med mange solskinstimer. Altsnittet er desuden godt lukket af og trukket tilbage, hvilket skaber et læfyldt afsnit. Der er fint plads til havemøblerne, og for endnu mere plads er der det grønne fællesareal med blandt andet legeplads og bordbænkesæt.

Hørsholm Park ligger centralt i byen, og det betyder, at der er let adgang til alle hverdagens behov. Eksempelvis ligger Hørsholm Midtpunkt med butikker og spisesteder i gåafstand, ligesom naturen med Arboretet og skoven er lige i nærheden. Der er selvfølgelig også kysten, som drager med stemningen på Rungsted Havn og stranden ved Øresunds fristende vand. Hertil kommer alt det praktiske i form af daginstitution, skole og indkøb inden for 700 meter, mens cyklen er det hurtige valg til Rungsted Kyst Station.

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: Christian Vernsted

Adresse: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 26-X0002774
 Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 19.5.2025



Adresse: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 26-X0002774
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

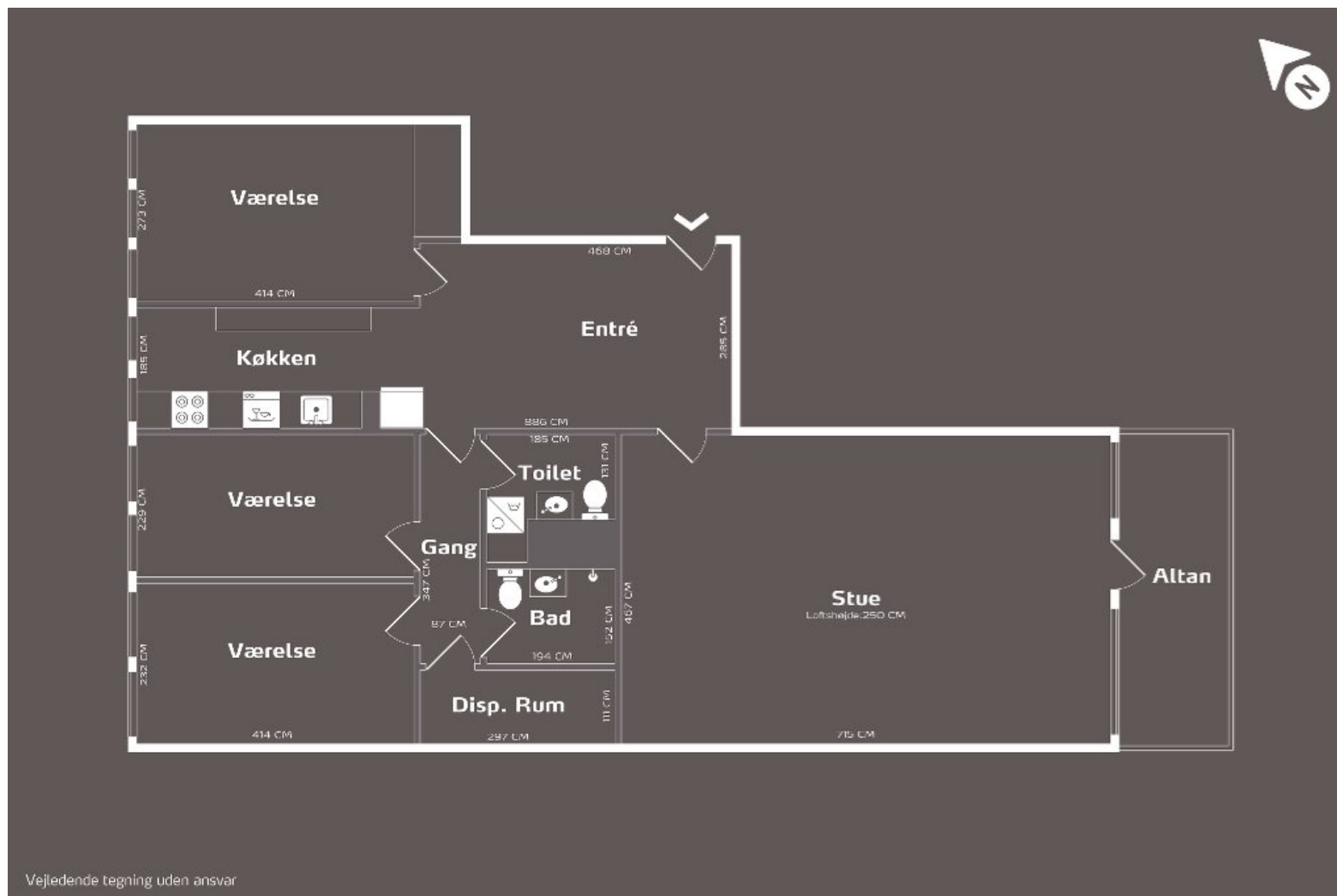
Dato: 19.5.2025



Adresse: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 26-X0002774
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 19.5.2025



Adresse: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 26-X0002774
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 8c Hørsholm By, Hørsholm
BFE-nr.: 250739
Ejerl.nr. 102
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejd.datarapp.
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.225.000,00
Grundværdi: 2.027.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.580.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.621.600,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 110 m²
Heraf tinglyst boligareal: 110 m²
BBR-boligareal: 116 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 10/1775
Adm. fordelingstal: 10/1775
Sikkerhed til e/f: 45.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.5.1932 Dok om byggelinier mv
5.11.1953 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
6.1.1961 Dok om ekspropriation mv
10.10.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.6.1964 Byplanvedtægt nr. 8
7.3.1972 Dok om pligt til at aftage varme mv, Ikke til hinder for prioritering
20.3.1975 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
22.10.1980 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg
29.6.1987 Dok om fjernvarme/anlæg mv
15.7.1997 Vedtægter til ejerforeningen, tillæg.
3.8.2006 Dekl vedr. teknikkabine til bredbåndsnet Fri prioritering,
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

type: køleskab / frys mærke: LG Inverter Linear A ++
type: opvaskemaskine mærke: AEG Favorit
type: ovn / kogeplade mærke: AEG
type: emhætte mærke: CT Thermex
type: vaskemaskine mærke: AEG 8000 series
type: tørretumbler mærke: AEG 8000 Series

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 26-X0002774
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeudgiften er anslået

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:

Ejerforening:

Der betales kr. 296,- pr. md til grundpakke YouSee samt kr. 1.130,- pr. md. til aconto varme. Begge beløb opkræves sammen med fællesudgiften, og er ikke medregnet i ejerudgiften.

Der har været afholdt ekstraord. generalforsamling d. 3/4-2025 om et facaderenoveringsprojekt. Generalforsamlingen stemte for at gå videre med et forsalg omfattende en mindre altanudvidelse samt fornyelse af facadens brystninger mv. Facaderenoveringsprojektet forventes at blive endeligt vedtaget på den ordinære generalforsamling slut april 2025, hvor finansieringsløsning blive besluttet.

Adresse: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 26-X0002774
 Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 13.158,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 13.784,00	Debitorskifte sikkerhed til EF, anslået
Fællesudgifter 2025	kr. 35.700,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 188,53	Køberrådgivning mv., anslået
El/Gasforbrug anslået	kr. 200,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.030,53	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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.364 md./ 280.370 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.048 md./ 228.578 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: 19.5.2025. 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: Hørsholm Park 9, 1. th., 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.245.000

 Sagsnr.: 26-X0002774
 Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 19.5.2025

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 til garager. Køber indtræder i lånet. 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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	5,00			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.