

# 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 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 26-X0002800  
Ejerudgift/md.: kr. 5.530

Dato: 14.5.2025



## Beskrivelse:

Bebyggelsens måske bedste beliggenhed

På det, der velsagtens kan kaldes Hørsholm Parks bedste beliggenhed, udbydes denne lyse og fleksible lejlighed til salg. Der er udsyn til træernes grønne blade, og takket være placeringen på tredje sal er der også masser af lysindfald i vente. Boligen har en god planløsning med mange muligheder, og mod det solrige syd tilgås en ganske fantastisk altan. Alt fra skov til slotshave, dagligvarebutikker og togstation er lettilgængeligt fra denne centrale placering i Hørsholm. Velkommen.

Der er elevator i opgangen, så man fragtes helt til døren. Indenfor venter et indbydende og rummeligt hjem med ludbehandlede gulve og maleriske lysindfald. Mod syd ligger den kæmpestore, sociale stue med altanadgang, mens det originale køkken er at finde tæt på entréen, som oplagt kan anvendes til spisestue.

Lejligheden rummer også tre gode værelser, hele to badeværelser og et lækkert walk-in-closet. Mange målgrupper vil således kunne spejle sig i planløsningen, og med til ligningen hører desuden et lille kælderrum.

Altanen følger stuen i hele dens bredde og fungerer som et ekstra opholdsrum i årets varme måneder. Herude sidder man med udsyn til trætoppe og med selskab af solen fra morgen til sent på eftermiddagen. Fine fællesarealer byder sig til for foden af ejendommen, og der er tilmed både gratis parkering og mulighed for tilkøb af garage.

Det, som gør beliggenheden til noget særligt, er placeringen i enden af bebyggelsen med de flotte træer lige udenfor vinduerne. Hørsholm Park ligger desuden perfekt i forhold til byens praktikaliteter, og der er således let adgang til stationen, skole, indkøbsmuligheder og mere til. Hørsholm Midtpunkt ligger i kort cykelafstand, mens Rungsted Hegn tilgås på få minutter til fods.

## 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: Hørsholm Park 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 26-X0002800  
Ejerudgift/md.: kr. 5.530

Dato: 14.5.2025

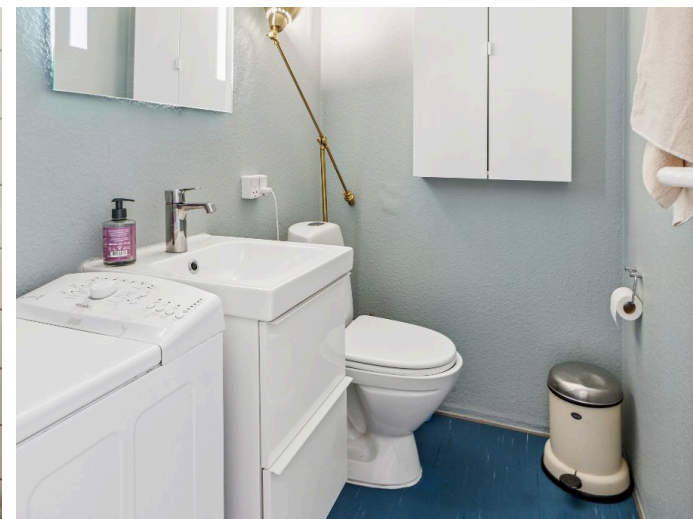




Adresse: Hørsholm Park 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 26-X0002800  
Ejerudgift/md.: kr. 5.530

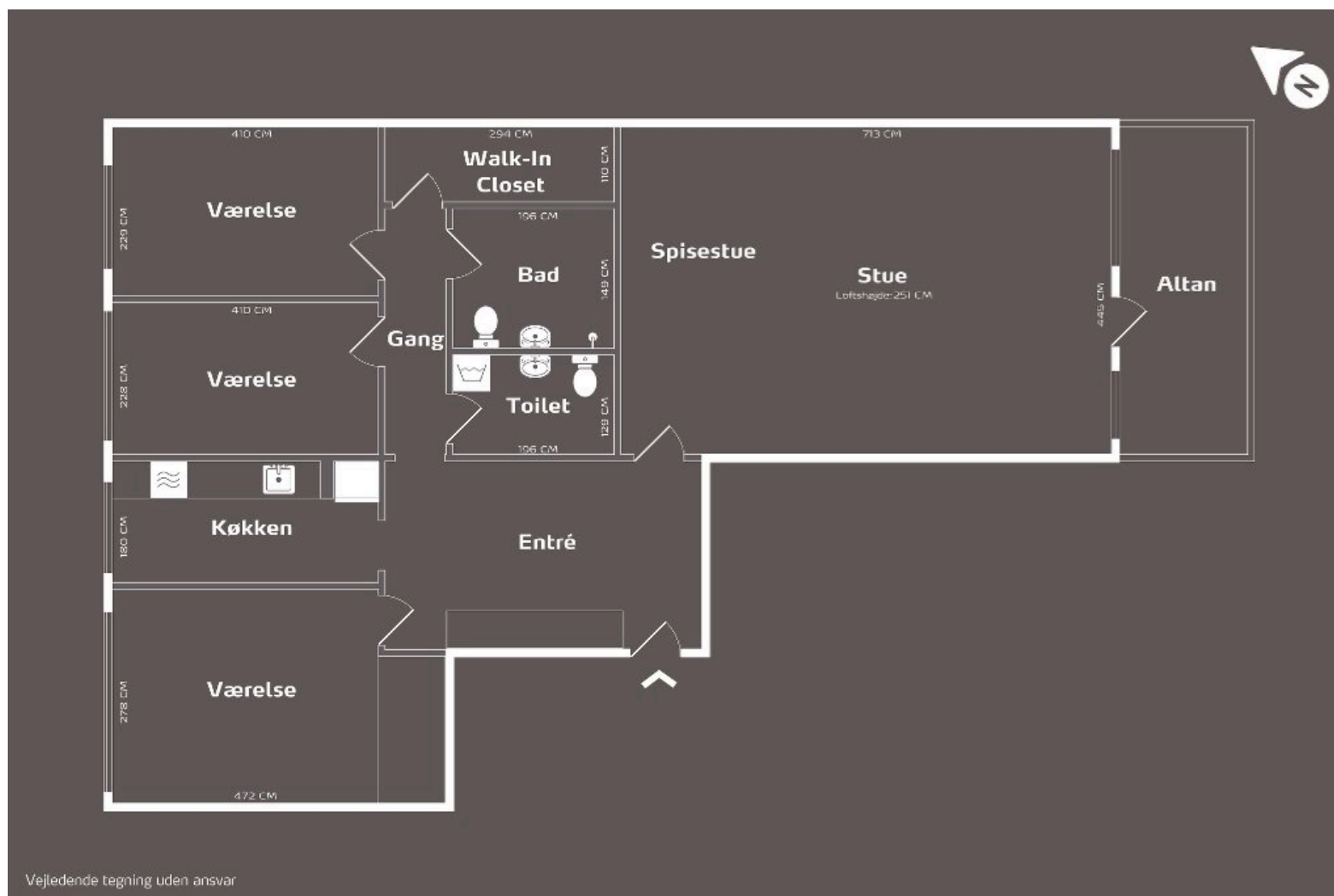
Dato: 14.5.2025



Adresse: Hørsholm Park 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 26-X0002800  
Ejerudgift/md.: kr. 5.530

Dato: 14.5.2025



Adresse: Hørsholm Park 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 26-X0002800  
Ejerudgift/md.: kr. 5.530

Dato: 14.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 8c Hørsholm By, Hørsholm  
BFE-nr.: 251629  
Ejerl.nr. 61  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Se ejd.datarapp.  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1969

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.700.000,00  
Grundværdi: 3.569.000,00  
Evt. ejerboligværdi: 1.870.400,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.855.200,00  
Grundlag for grundskyld: 2.338.000,00

\* 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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 116 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal  
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

Vaskekælder, kælderrum



Adresse: Hørsholm Park 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 26-X0002800  
Ejerudgift/md.: kr. 5.530

Dato: 14.5.2025

#### 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 9.480,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: [Vælg en]

Udgift til varme er sælgers acotobetaling.

#### 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:

Udlejning: Se dok. fra ejerforeningen

Husdyr: Se dok. fra ejerforeningen

#### **Ejerforening:**

Der betales kr. 790 pr. md. i acotovarmer og kr 296 pr. md. til YouSee grundpakke.  
Begge beløb opkræves sammen med fællesudgifter til ejerforeningen.

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 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 26-X0002800  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.530

Dato: 14.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 14.561,52 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grundskyld 2025         | kr. 15.898,00 | Berigtigelse af skøde mv., anslået                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fællesudgifter 2025     | kr. 35.700,00 | Debitorskifte sikkerhed til EF, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rottebekæmpelse anslået | kr. 200,00    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                         |               | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 66.359,52 | 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.061 md./ 264.736 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.986 md./ 215.828 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: 14.5.2025. 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](http://www.boligejer.dk)

Adresse: Hørsholm Park 6, 3. tv., 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 26-X0002800  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.530

Dato: 14.5.2025

**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:**

Ja - til vindueslån og garagelån. Se dok. 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 |
|-----------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT<br>REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype  | 2.023.000,00 | 2.121.170,89  | 2.077.815,58  | DKK              | 3,04               | 79.260,88     | 27,50        | 6.72 | 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 indefrysningssordning.

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.