

Stampetoften 14, 2970 Hørsholm

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**163**
Kontant	**6.850.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**5.418**	Grund m^2	**282**
Byggeår/ombygget	**1977/1987**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **340-2344**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026



Arkitektonisk spændende rækkehus med nyere fjernvarmeanlæg i flot moderne stand - lige til at flytte direkte ind i

Rækkehuset her på Stampetoften fremstår med en elegant og harmonisk indretning, hvor de forskudte plan skaber en særlig rumlig dynamik og en naturlig opdeling mellem opholds- og privatområder. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og giver en lys og eksklusiv atmosfære i alle opholdsrum, samtidig med at boligen opleves både åben og intim.

Hjemmets 163 veludnyttede kvadratmeter byder på hele 4 reelle soveværelser med mulighed for etablering af et 5., skulle dette ønskes samt andre fleksible indretningsmuligheder, der gør boligen ideel til den moderne familie med behov for både samvær, hjemmekontor og separate afdelinger. Planløsningen understøtter en super funktionel hverdag med gode opholdsarealer og et fedt flow imellem alle rum.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og anlægget er af sælger blevet skiftet i nyere tid. Det sikrer en stabil og økonomisk drift energimæssigt. Derudover er der gulvvarme i hele spisekøkkenet og på begge badeværelser.

I huset er der installeret BWT blødgøringsanlæg, sælger har renoveret bryggers tilbage i 2021 samt udskiftet flere vinduer til lavenergivinduer og så har sælger også fået lagt dræn ude foran det ene soveværelse i 2025.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til skoler, institutioner og indkøb, samtidig med at området er omgivet af smuk natur og rolige omgivelser – en perfekt kombination af bynær bekvemmelighed og grøn livskvalitet.

Her får du et indflytningsklart og karakterfuldt rækkehus med lys, plads og en eftertragtet beliggenhed.

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: Christoffer La Cour Bentzon

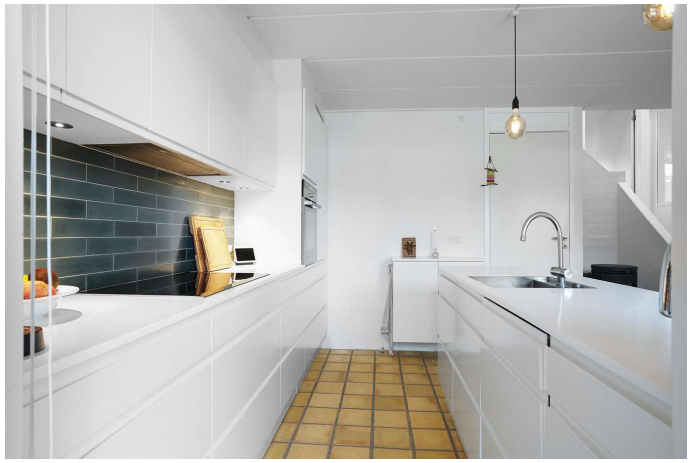
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

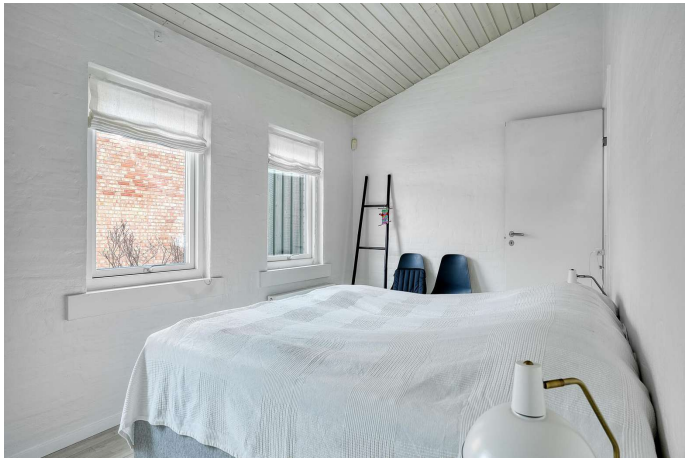
Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

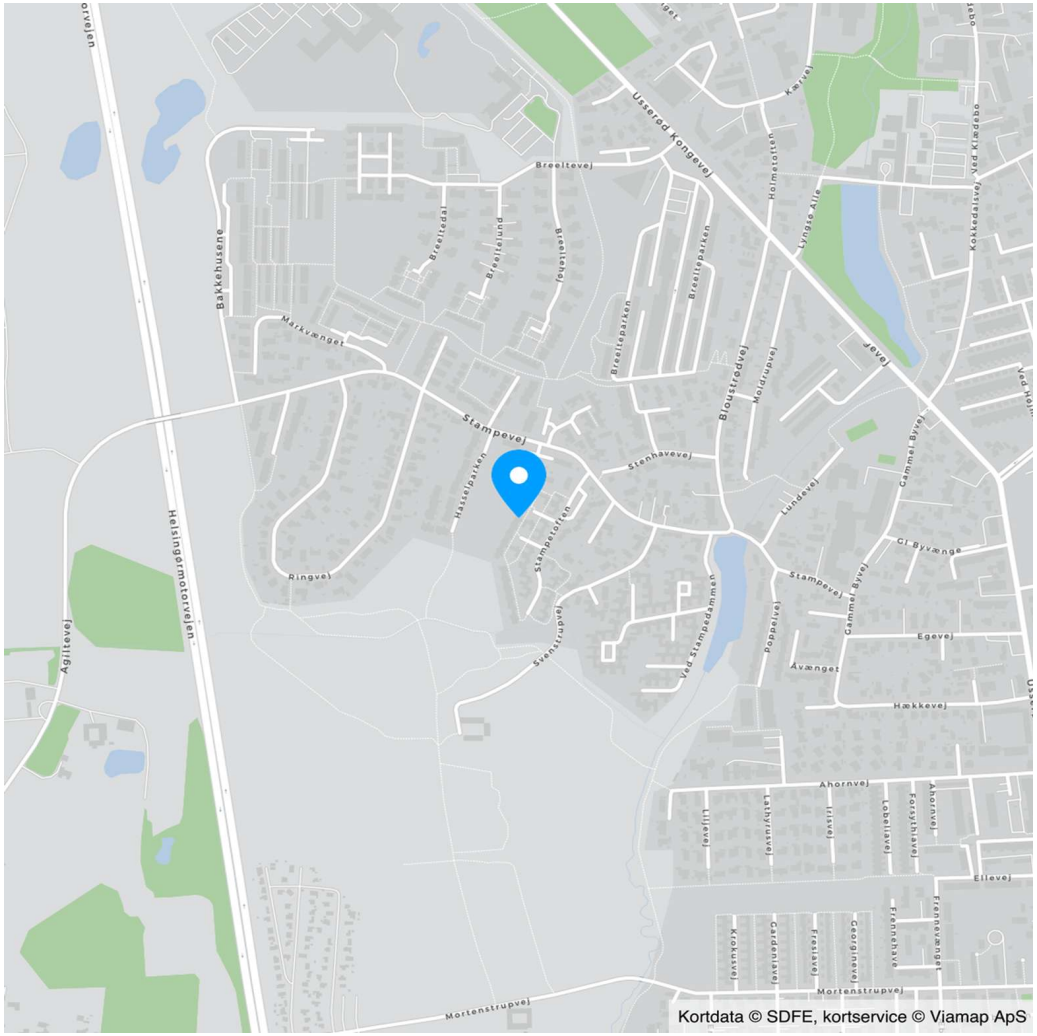
RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026




Ussered Kongevej
Bakkehusene
Brealtevej
Brealtedal
Brealtepark
Holmstolten
Kærvej
Lyngbo Alle
Kokkedalvej
Mårkvænget
Stampevej
Stenhaveparken
Stenhaveparken
Stenhaveparken

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	50i Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.:	2370132
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.772.000
Grundværdi:	3.500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.340.000
Grundlag for grundskyld:	2.652.800

Arealer**

Grundareal:	282 m²
Boligareal i alt:	163 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	5 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 16.11.1976 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 06.04.1977 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan 1.B33 - Bloustrødvej, Stampevej m.fl.

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

Køle/fryseskab (Siemens, ca. 2023), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Falmec), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele, 2021), ,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: jf. Sælgers Husforsikring policenummer: 911 067 9006

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.553 Forbrug: 16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.134
Grundskyld	kr.	22.549
Grundejerforening	kr.	10.000
Renovation	kr.	1.546
Renovation (fælles)	kr.	2.153
Skorstensfejning	kr.	691
Rottebekæmpelse	kr.	315
Husforsikring	kr.	5.629
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.017

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.850.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Indskud til Grundejerforeningen	kr.	300
I alt	kr.	6.902.667

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

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: 345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.283 md. / 447.394 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.461 md. / 365.533 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 340-2344
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 14.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 4.320.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		14.07.2026

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Stampetoften
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Om efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (SOP)
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forfalden gæld til kommunen
Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Spildevandsplan
Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under Hørsholm Kommunes Spildevandsplan 2024-2034. Yderligere info kan ses på https:/horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/18#/

Varmeplan
Ejendommen er beliggende i et område med Varmeplaner, under varmeplaner Hørsholm Kommune. Yderlige info kan ses på https://kort.plandata.dk/spatialmap

Fejl og mangler
Sælger oplyser at: Proppen i håndvasken på badeværelset ved soveværelset fungere ikke. Ridse i bordpladen i køkken.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.