

REAL



## Stampetoften 14, 2970 Hørsholm

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>163</b>
Kontant	<b>6.850.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>5.418</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>282</b>
Byggeår/ombygget	<b>1977/1987</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **340-2344**

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / [www.realmaeglerne.dk/kokkedal](http://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: 03.06.2026



### 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 drænen 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.

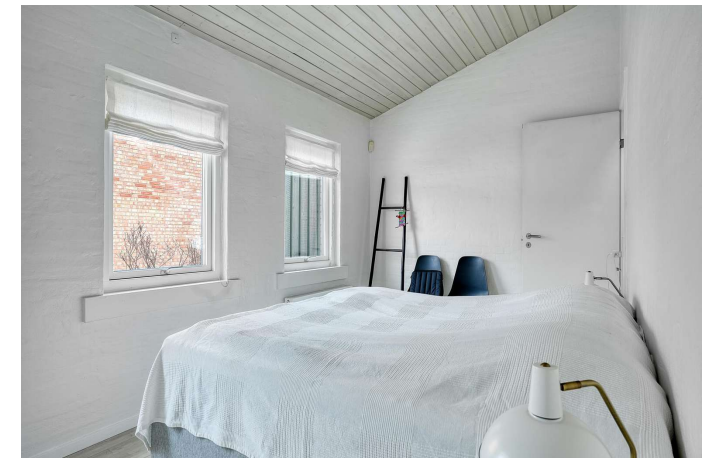
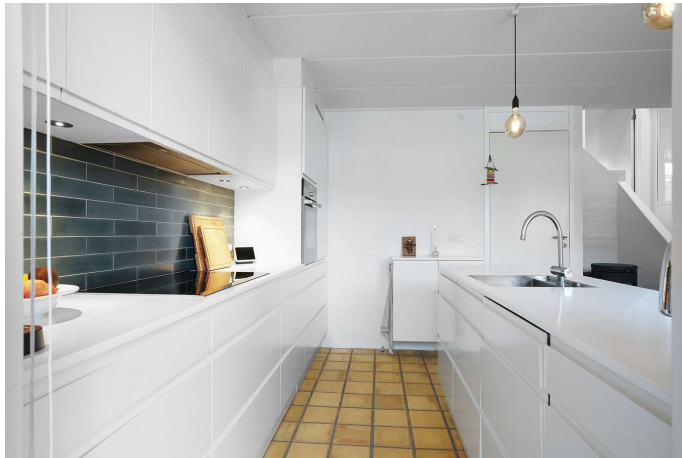
Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon



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

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

Dato: 03.06.2026

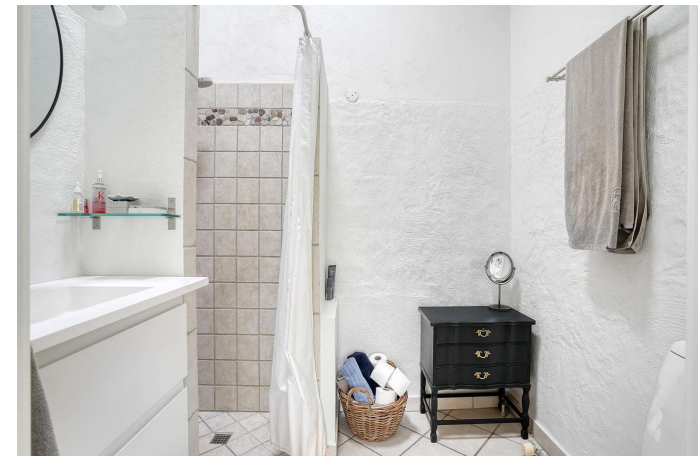
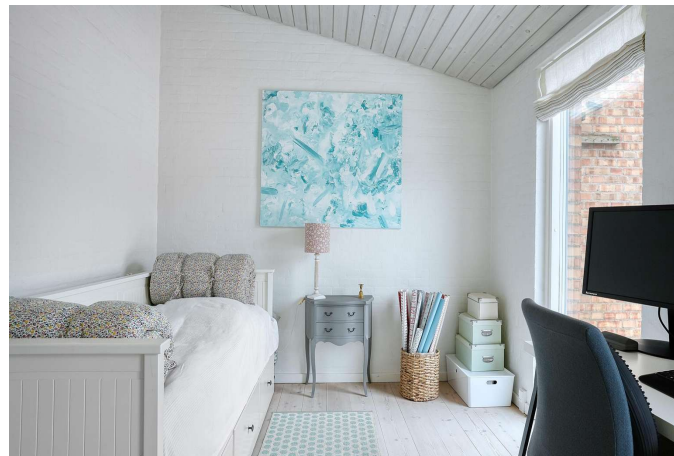
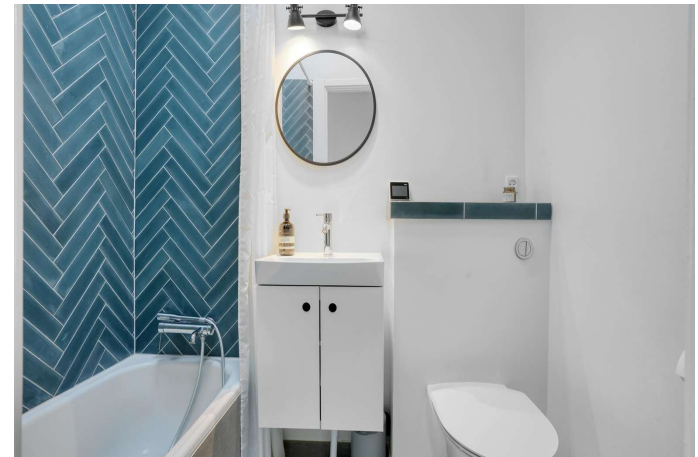




Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.850.000

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

Dato: 03.06.2026

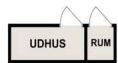
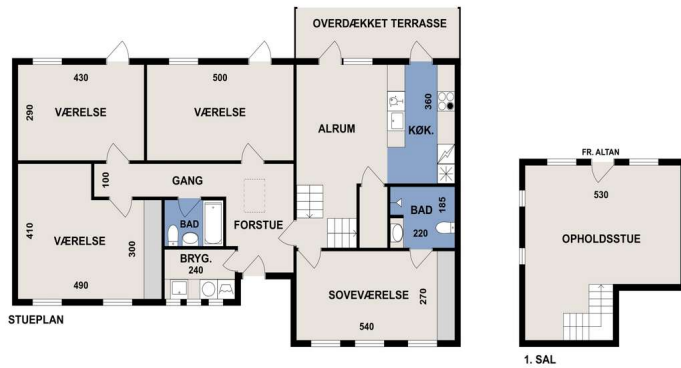




Adresse: Stampetoften 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 6.850.000

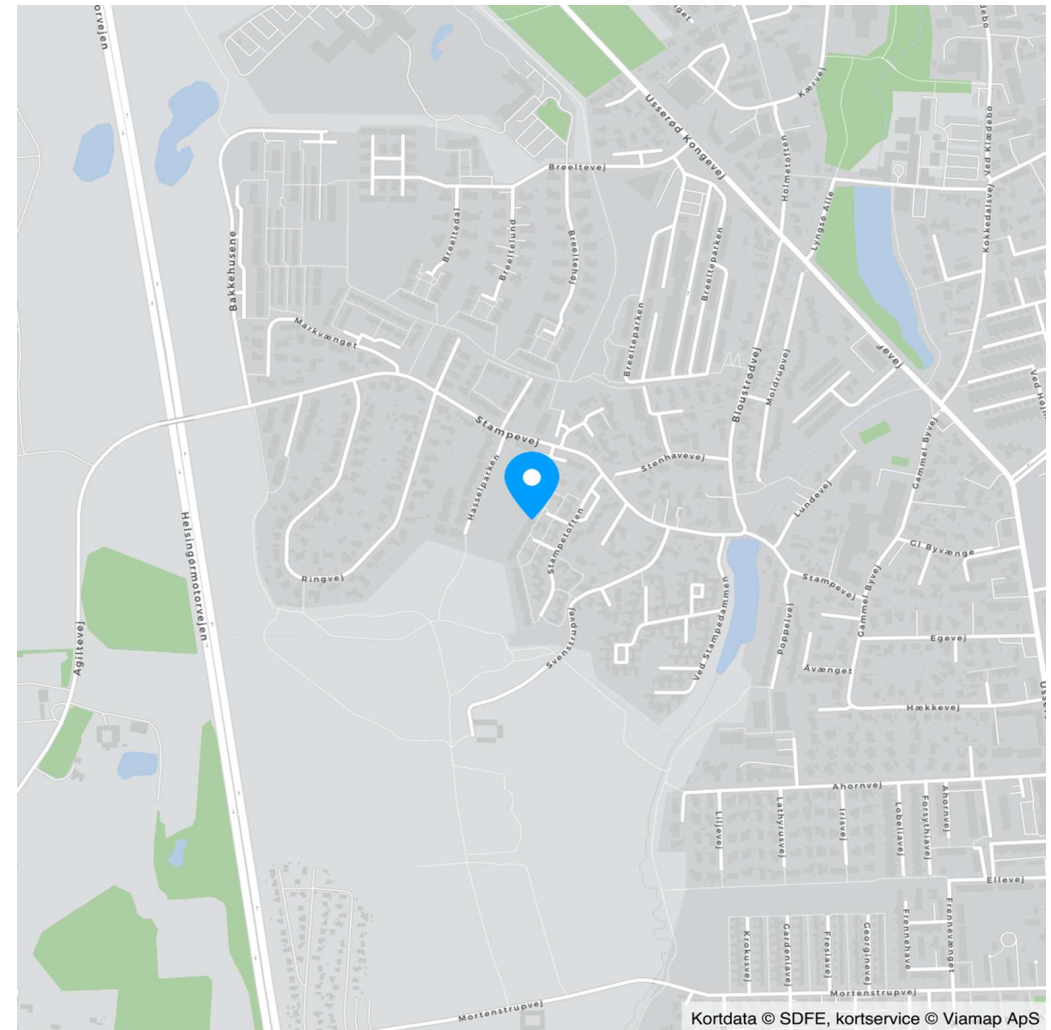
Sagsnr.: 340-2344  
Ejerudgift/md.: kr. 5.418

Dato: 03.06.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

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

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

Dato: 03.06.2026

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 282 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

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

**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

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 (Falmecc), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele, 2021), ,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 03.06.2026

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 salgssopstillingens 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



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

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

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.134	Kontantpris	kr.	6.850.000
Grundskyld	kr.	22.549	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.950
Grundejerforening	kr.	10.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	1.546	Indskud til Grundejerforeningen	kr.	300
Renovation (fælles)	kr.	2.153	I alt	kr.	6.902.667
Skorstensfejning	kr.	691	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Rottebekæmpelse	kr.	315			
Husforsikring	kr.	5.629			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.017			

**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 37.144 md. / 445.730 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.347 md. / 364.163 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: 01.06.2026

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.



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

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

Dato: 03.06.2026

#### 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 relaxeres 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		03.06.2026

#### **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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### **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.



---

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

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

Dato: 03.06.2026

---

#### **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 fungerer ikke. Ridse i bordpladen i køkken.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.