



REAL

## Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>50</b>  |
| Kontantpris      | <b>4.750.000</b>     | Værelser    | <b>2</b>   |
| Ejerudgift       | <b>5.112</b>         | Grund m2    | <b>297</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1828/1978</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **355-9495**

**RealMæglerne** Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / [www.realmaeglerne.dk/maasbol](http://www.realmaeglerne.dk/maasbol)

## 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: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

Dato: 06.12.2025



### Beskrivelse:

Hist hvor vejen slår en bugt ligger det skønneste lille stråtækte hus direkte til skoven i det attraktive Høsterkøb.

Boligen blev totalrenoveret i 2009 blandt med nyt bad, nyt stråtag, nyt køkken, nye vinduer og døre samt nye gulve og har en mængde charmerende detaljer.

En lille egoistbolig, som indeholder dejlig stue med fritliggende hanebjælker og loft til kip. Stuen fungerer som spise- og opholdsstue og er i direkte forbindelse til landligt køkken. Der er et lækkert badeværelse og soveværelse. Endvidere hems. Hyggelig have med dejlig terrasse.

Boligen opvarmes af et naturgasfyr og der er gulvvarme.

Høsterkøb skole ligger på samme vej som boligen.

København er indenfor ca. 25 min. i bil eller med offentlig transport.

Rude skov ligger i baghaven og byder på en af Danmarks bedste mountainbike spor og Nordsjællands højeste punkt, Maglebjerg.

I vintre med sne kan man nyde langrend på lysløjpen i skoven.

Rungsted og Vedbæk havn med mange restauranter og Karen Blixen museum er få km. mod øst.

En bolig som kun sjældent udbydes - SKAL SES.

Ring til Bjarke Maasbøl på 4576 9051 og få en personlig fremvisning af Høsterkøbvej 14.

### 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: Bjarke Maasbøl

Adresse: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

Dato: 06.12.2025



Adresse: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

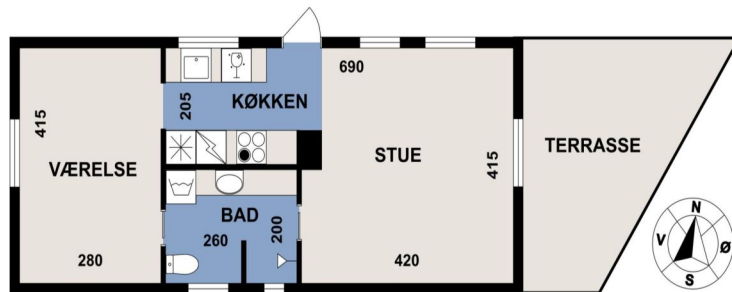
Dato: 06.12.2025



Adresse: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

**REAL**

Adresse: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Rudersdal                            |
| Matr.nr.:           | 59 Høsterkøb By, Birkerød            |
| BFE-nr.:            | 2361392                              |
| Zonestatus:         | Landzone                             |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig - Privat / fælles          |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed     |
| Opført/ombygget år: | 1828/1978                            |

**Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 297 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 50 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Udhus:            | 10 m <sup>2</sup>  |

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Planforhold:**

**Lokalplaner:**

lokalplan 264: Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde bygninger  
Lokalplan 94: Plan for Høsterkøb by

**Kommunale planer:**

Landzonetilladelse til etablering af 2 sheltere  
Landzonetilladelse, Biskop Svanesvej 50. Tilladelse til etablering af shelter  
Kommuneplan 2021  
Plan Rude Skov  
Plan Høsterkøb  
Planstrategi 2019  
Planstrategi 2024

**Servitutter:**

**Ingen**

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.959.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 3.414.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.367.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.731.200 kr. |

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

Dato: 06.12.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til den pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.300 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Seneste opgørelse for varme kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

**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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Elinstallationsrapport kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til pågældende energimærke, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Skovbyggelinjer:**

Ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinje iht ejendomsdatarapport.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2025.



Adresse: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 12.073 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 4.750.000 |
| Grundskyld            | kr. | 26.220 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 12.425    |
| Husforsikring         | kr. | 14.133 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 30.350    |
| Renovation            | kr. | 8.874  | Køberrådgivning, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 8.000     |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 43     | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 4.800.775 |
|                       |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 61.342 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.993 md./ 299.922 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.661 md./ 247.930 år v/24,09%  
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: 06.12.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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: Høsterkøbvej 14, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 355-9495  
Ejerudgift/md.: kr. 5.112

Dato: 06.12.2025

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# 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*

# REAL



## Mød holdet bag dit boligsalg