



REAL

Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	146
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.255	Grund m2	137
Byggear	1999	Energimærke	C

Sagsnr. **355-9105**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / 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: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes et af de eftertragtede rækkehuse i Ørbækgårds Alle. Boligen ligger forholdsvis ugenert i bebyggelsen og er et af de helt store i 3 plan, hvor køkkenet ligger "downstairs" og med udgang til skøn solrig terrasse. Køkkenet består af en flot kogeø, mange skabe og en god stor spiseplads. Op til køkkenet ligger bryggers/grovkøkken (kælderstatus) med masser af plads til opbevaring og naturligvis med vaskemaskine og tørretumbler. I stueplan forefindes opholdsstue samt gæstebadeværelse. Endvidere fyrrum samt entre med udgang til forhaven og carporten. 1. sal byder på 3 store værelser - 2 med indbyggede skabe. Stort flisebadeværelse med muret bruseniche.

Fra opholdsstuen er der endvidere udgang til skøn solrig vestvendt terrasse. Kontakt os for nærmere information eller aftale omkring besigtigelse.

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.

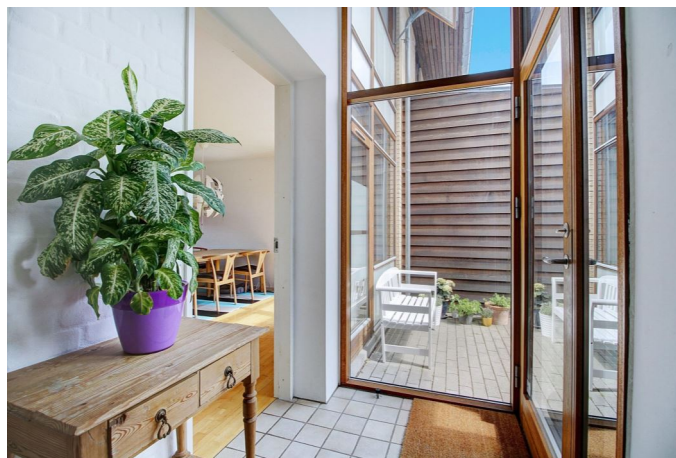
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

Adresse: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

Dato: 11.12.2025



Adresse: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

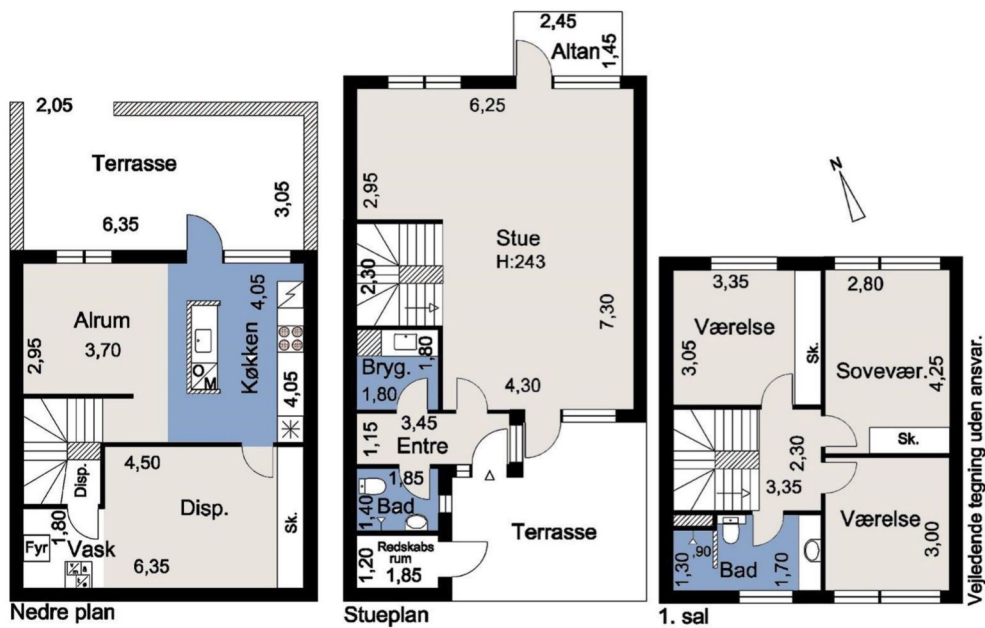
Dato: 11.12.2025



Adresse: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

Dato: 11.12.2025





Adresse: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	173 cx Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.:	8293493
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.513.000 kr.
Grundværdi:	2.001.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.410.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.600.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	137 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	52 m ²
Carport:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planforhold:

Lokalplaner:
Lokalplan nr. 74

Kommunale planer:
Kommuneplan 2025-37 1.B12 Ørbækgård mv.
Hørsholmstrategien 2023-2035

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.11.1996 lbnr. 514509-14 Tillægstekst Lokalplan nr 74, Vedr 173A,
173P, 173GI Filnavn: 14_Æ_304
Nr. 2 lyst d. 14.03.1997 lbnr. 7047-14 Tillægstekst Dekl om antennemaster mv
Anmærkning byrder Filnavn: 14_Æ_304
Nr. 3 lyst d. 18.10.2004 lbnr. 28380-14 Tillægstekst Dekl vedr. spildevand- regnvands-
og vand- ledninger mv. 04.05.2005 endeligt indført. Filnavn: 14_AD_167

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Anonymiseret d. 10.11.2022 af Bjarke Maasbøl
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.: 18.465 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Seneste årsopgørelse for varme kan rekvireres hos ejendomsmægler

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Tilstandsrapport kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen. Elinstallationsrapport kan rekvireres hos ejendomsmægler.

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.



Adresse: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.493	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	12.809	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Husforsikring	kr.	4.647	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.956	Køberrådgivning anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	5.000	I alt	kr.	6.050.941
Rottebekæmpelse	kr.	155			

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

51.060

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.204 md./ 386.446 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.315 md./ 315.778 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: 10.12.2025
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: Ørbækgårds Alle 631, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 355-9105
Ejerudgift/md.: kr. 4.255

Dato: 11.12.2025

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:

Ingen.

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: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

kogeplader mrk. Voss

Ovn Voss

Køle/fryseskab mrk. Vestfrost

Emhætte mrk. Ukendt

Vaskemaskine mrk. Worldpool

Tørretumbler mrk. Electrolux

Opvaskemaskine mrk. Bauknecht

REAL

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg