



REAL

Kornbakken 14, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	231
Kontant	14.900.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.497	Grund m ²	1.183
Byggeår	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **355-9573**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbøl

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: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026



Nu udbydes fantastisk bolig opført i 2023 beliggende på ugenert attraktiv udsigtsgrund for enden af lukket vej midt i Hørsholm. Eventuel mulighed for lang overtagelse. Ejendommen, hvis boligareal er 231 kvm, er opført i et plan med stor dobbelt garage med automatiske porte, havestue og 110 kvm kælder. Boligen ligger på toppen af en bakke, hvorfra der er udsigt til smukke grønne parklignende arealer. Indkørslen til ejendommen indeholder en stor vendeplads og der er god plads til parkering. Der er flisebelægning rundt om hele ejendommen og der er pergola/overdækning over indgange-
ne.

Energiforbruget er helt i bund, idet der er en varmepumpe som er tilsluttet jordvarmeslanger, der er solcelleanlæg som lagrer strømmen i batterier, så man kan bruge efter behov og lade bilen op med grøn strøm. Der er også tænkt på miljøet, idet der er forberedt til kloakseparering og der er en ned-gravet 2000 liters regnvandstank til havevanding som styres automatisk, der er installeret ventilationsanlæg samt temperaturstyret friskluftindtag i havestuen. Denne gennemtænkte og "intelligente" ejendom har mange flere funktioner installeret bl.a. alarmsystem, blødgøringsanlæg som sikrer kalkfrit vand, samt centralstøvsuger. Boligen indeholder stor entre med adgang til gæstetoilet. I midten af huset er der stort åbent køkken med spiseplads/spisestue. Køkkenet har 2 karnapper, så man har et rigtig godt udsyn. Og på den ene side af køkkenalrum er der forældreafdeling med masterbedroom, walkin closet og privat badeværelse samt kontor/gæsteværelse, dejlig lys opholdsstue med gaspejs og stor havestue (21 kvm). På den anden side af køkkenalrum er der børne/ungdomsafdeling med 3 værelser, badeværelse, vaskerum, bryggers/garderoberum og egen indgang – det er også her man kommer direkte til den dobbelte garage (61 kvm). Kælderen er et kapitel for sig. Her er bl.a. et stort multirum, som er godkendt til beboelse – her er store vinduer og udgang til det fri. Kort og godt - En fantastisk nyere opført ejendom og en beliggenhed som kun sjældent udbydes. Kontakt Bjarke Maasbøl 4576 9051, hvis du har spørgsmål og ønsker at opleve denne fine fuldstændigt gennemtænkte ejendom.

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: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026



Have



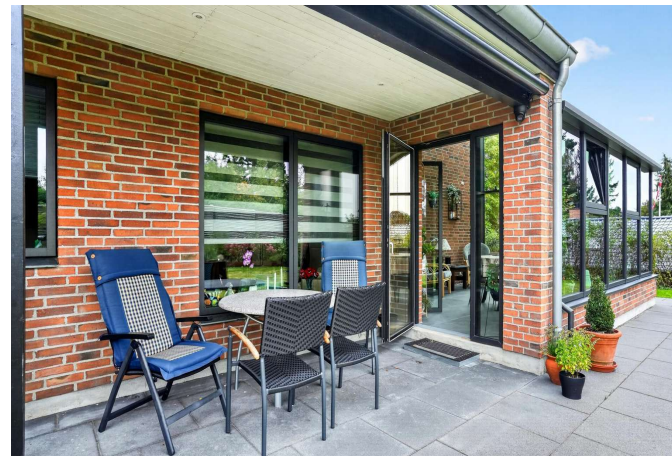
Område



Terrasse



Vinterhave



Terrasse



Badeværelse

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse

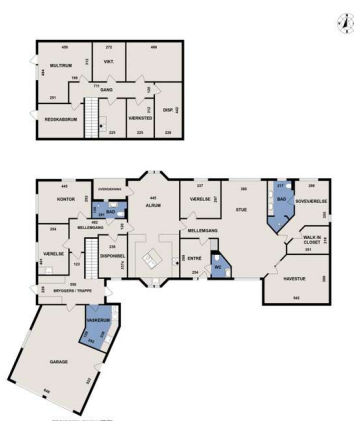
Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm

Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573

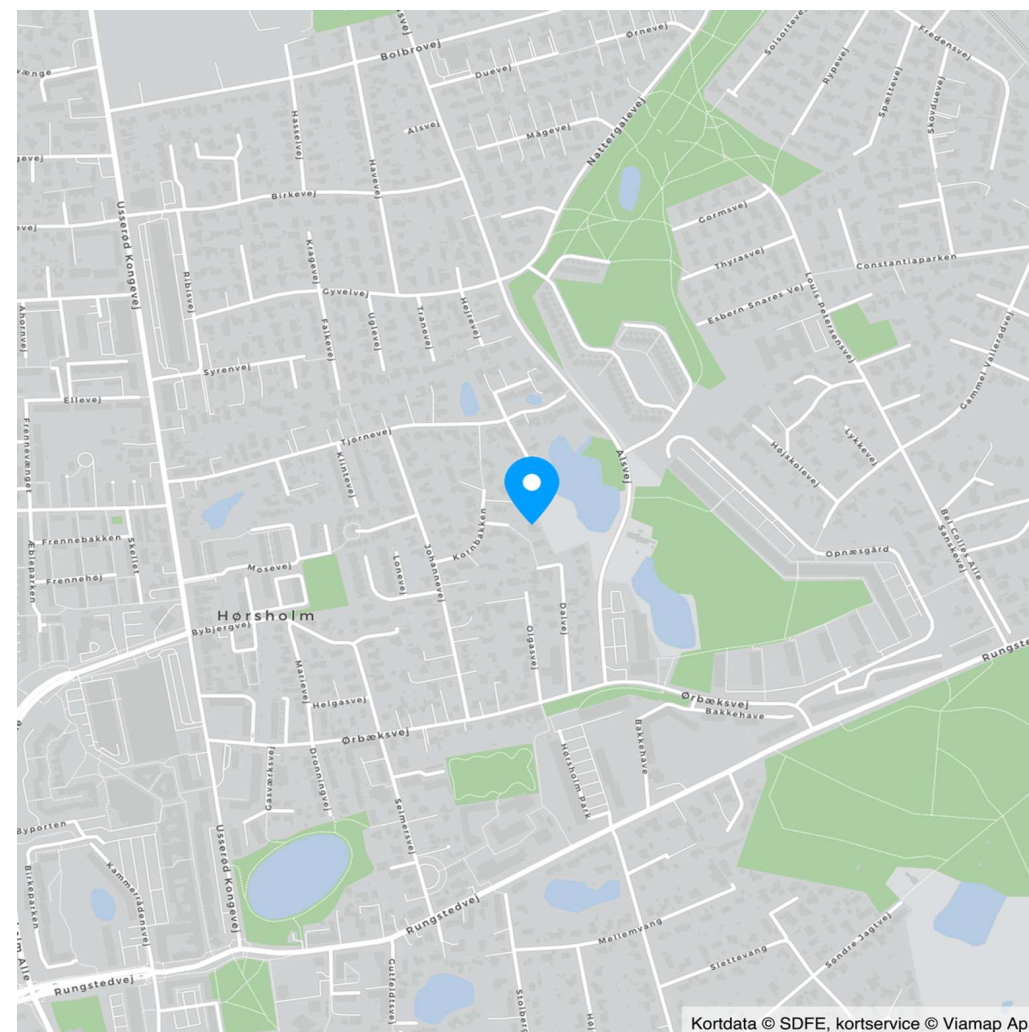
Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 4gt Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.: 2368326
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.612.000
Grundværdi: 5.392.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.489.600
Grundlag for grundskyld: 4.313.600

Arealer**

Grundareal: 1.183 m²
Boligareal i alt: 231 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 110 m²
Indbygget garage: 65 m²
Indbygget udestue el. lign.: 21 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: 13.05.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, vejlaug
- Nr. 2: 29.07.1959 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 22.12.1960 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 22.12.1960 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 1.B2 - Johannevej, Selmersvej m.fl.

Kommuneplan 2025-2037: 1.B2 & 1.B3

Kommuneplan: Hørsholmstrategien 2023-2035

Varmeplan - Grøn varme - Fælles strategi for fossilfri varmforsyning senest i 2035

Spildevandsplan: Ejendommen er omfattet af nedenstående spildevandsplan:

Kloakopland - A29F & A31

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Køle/fryseskab (LG + Miele), Mikrobølgeovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Erhvervssikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne Maasbøl modtager provision fra Dansk Boligforsikring og Willis. Vi modtager ligeledes provision fra Strømlinet

Byzone - områdeklassificeret som lettere forurenede:
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Jordvarme
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbruget er det beregnede forbrug fra energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015

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.



Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573
 Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	22.897	Kontantpris	kr. 14.900.000
Grundskyld	kr.	36.666	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 91.250
Grundejerforening	kr.	400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 20.225
Husforsikring, anslået	kr.	600	I alt	kr. 15.011.475
Renovation, anslået	kr.	5.000	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, købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske samt omkostninger til berigtigelse	
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	400		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 65.963		

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: 745.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 81.843 md. / 982.122 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 66.875 md. / 802.500 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.497

Dato: 17.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 30.500.000
Nr. 6: hovedstol kr. 30.000
Nr. 7: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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