

REAL



Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	146
Kontant	6.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.075	Grund m ²	105
Byggeår	1999	Energimærke	A2010

Sagsnr. **355-9549**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

Dato: 10.04.2026



Flot rækkehus i 3 plan direkte til grønne arealer

Nu udbydes et af de eftertragtede rækkehuse i Ørbækgårds Alle. Boligen ligger i bunden af bebyggelsen og er et af de helt store i 3 plan på 166 etagemeter (heraf 20 kvm status som kælder), hvor køkkenet ligger "downstairs" og med udgang til skøn solrig terrasse. Køkkenet består af en flot kogeø, mange skabe og en god stor spiseafdeling. Op til køkkenet ligger bryggers (kælderstatus) med masser af plads til opbevaring og naturligvis med vaskemaskine og tørretumbler. I stueplan forefindes opholdsstue, soveværelse samt gæstebadeværelse og entre. 1. sal byder på 3 gode værelser – et med hems. Stort flisebadeværelse med muret bruseniche.

Boligen er tilsluttet fjernvarme og boligen fjernvarme unit er netop udskiftet.

Til boligen hører udhus, parkeringsplads som er klargjort til opsætning af ladestander, da ledninger er trukket.

Kontakt Bjarke Maasbøl på 4576 9051 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

Adresse: Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

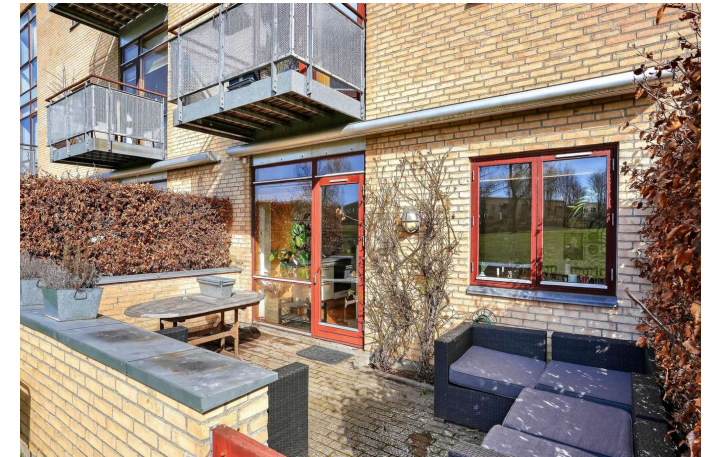
Dato: 10.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Udsigt



Køkken

Adresse: Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

Dato: 10.04.2026



Spisestue



Badeværelse



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Adresse: Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

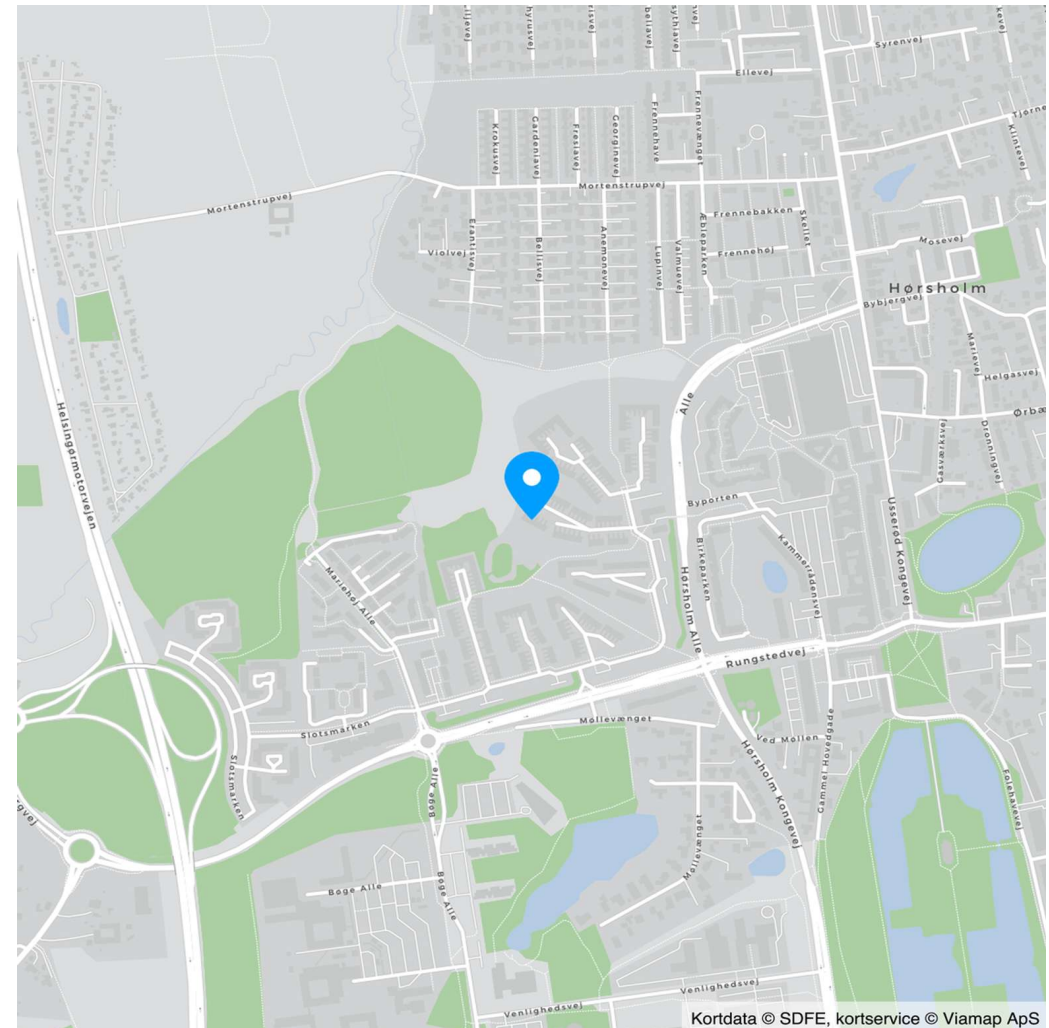
Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CBS DK)

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	173ib Usserød By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	9534292
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.473.000
Grundværdi:	2.114.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.378.400
Grundlag for grundskyld:	1.691.200

Arealer**

Grundareal:	105 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	52 m ²
Udhus:	3 m ²
Udhus:	3 m ²

** 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: 22.11.1996 - Lokalplan nr 74, Vedr 173A, 173P, 173GI
- Nr. 2: 14.03.1997 - Dekl om antennemaster mv byrder
- Nr. 3: 23.07.1998 - Dok om foreløbig ekspropriation
- Nr. 4: 18.10.2004 - Dekl vedr. spildevand- regnvands- og vand- ledninger mv. 04.05.2005 endeligt indført.

Planer

Kommuneplan 1.B12 - Ørbækgård - Mariehøj
Lokalplan 74 - Ørbækgård-Mariehøj

Hørsholmstrategien 2023-35

Hørsholm Kommunes spildevandsplan - Kloakopland A38

Tilbehør:

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

Ovn (electrolux), Kogeplade, Emhætte (Exhausto), Køleskab (Miele), Fryser (Brandt), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet RealMæglerne Maasbøl modtager forsikringsprovision fra Dansk Boligforsikring og Willis. Vi modtager ligeledes provision fra Strømlinet

Forurening:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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 2026 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 2026.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Ørbækgårds Alle 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.330	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	14.375	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	3.699	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.438
Rottebekæmpelse	kr.	228	I alt	kr.	6.553.288
Grundejerforening	kr.	5.000			
Husforsikring	kr.	3.270			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.902			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.475 md. / 425.703 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.984 md. / 347.812 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 617, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 355-9549
Ejerudgift/md.: kr. 4.075

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Ørbækgaard nr. 6
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