



REAL

Solsortevej 19, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	5.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.908	Grund m2	939
Byggear	1967	Energimærke	F

Sagsnr. **355-9529**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbol

Salgsopstilling

RealMæglerne Maasbøl

CVR-nr. 28275404

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm

Tlf. 45769051 / 2970@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/maasbøl

REAL

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: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 24.12.2025



Beskrivelse:

Murstensvilla med stor kælder og stort loftsrum.

I det eftertragtede fuglekvarter i Hørsholm grænsende op til Rungsted ligger denne familievilla på en højt beliggende koteletgrund med en veltilplantet have. Solsortevej er en lukket vej tæt ved skole, institutioner og idrætsfaciliteter og for enden af vejen er der et stort grønt område med legeplads.

Boligen er i original stand og kræver modernisering. Indeholder i stueplan entre/forstue, gæstetoliet og badeværelse med brus og badekar, 4 soveværelser, køkken, stor stue med brændeovn i direkte forbindelse med lys havestue, hvorfra der er udgang til haven. Fra stuen er der adgang til endnu en stue, som også kan anvendes som soveværelse/kontor. Kælderen består af flere rum, bl.a. vaskerum, fyrrum og stort beskyttelsesrum. Der er et stort loftsrum. Der tilhører garage.

Ejendommen opvarmes med gasfyr og der er et solcelleanlæg, som bidrager positivt til energiomkostningerne.

Kom og oplev denne 60'er-villa med plads til børnefamilien. Ring til Bjarke Maasbøl på 4576 9051, hvis du har brug for yderligere informationer eller ønsker en fremvisning af ejendommen.

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: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 24.12.2025



Adresse: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

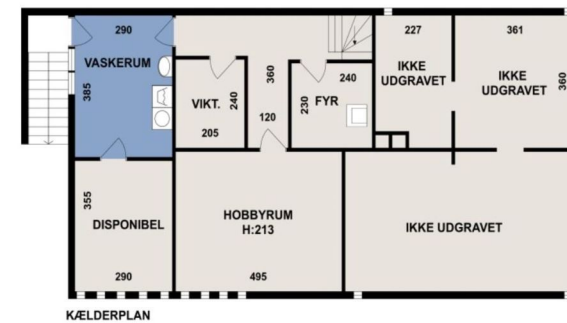
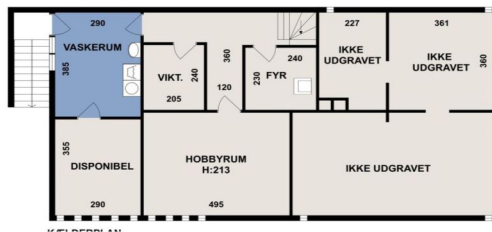
Dato: 24.12.2025



Adresse: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

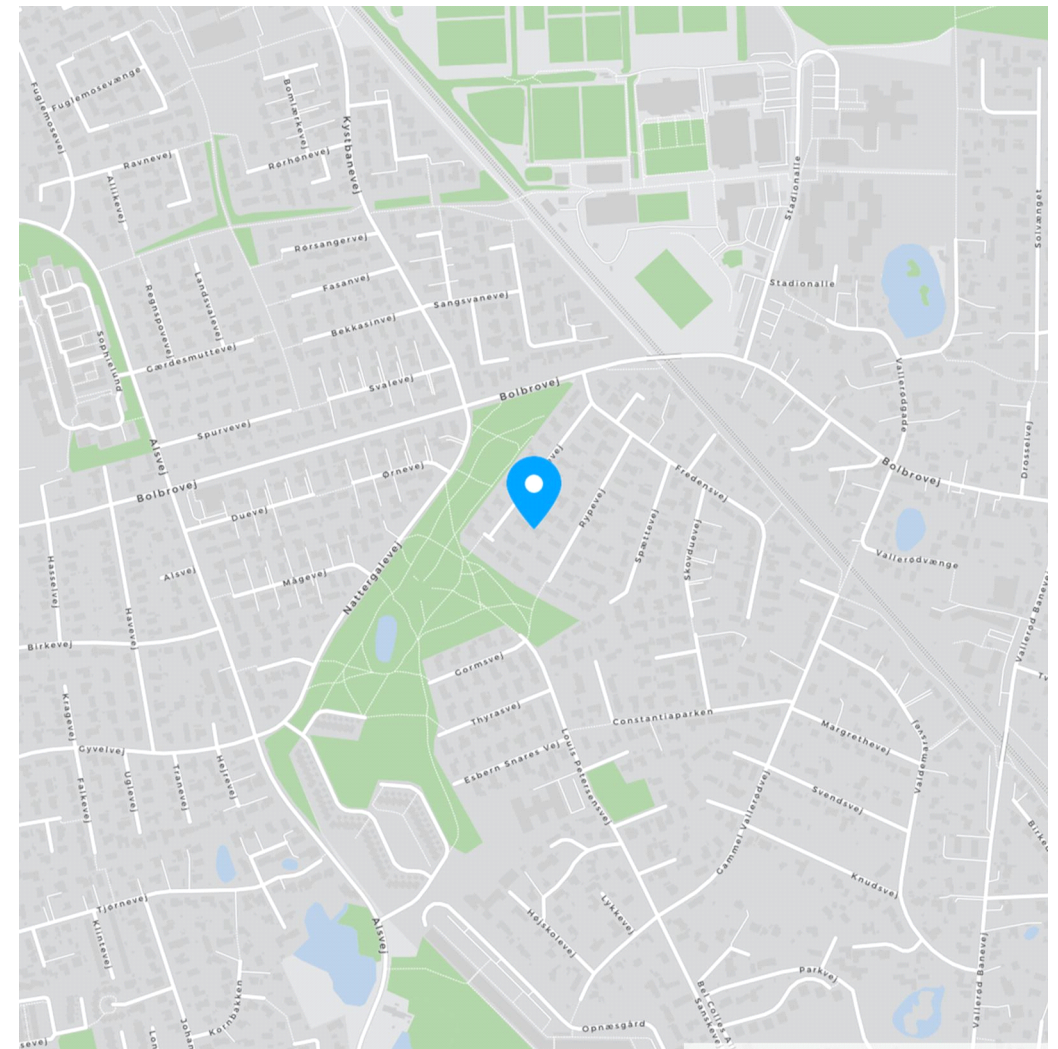
Dato: 24.12.2025



Adresse: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 24.12.2025





Adresse: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 24.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	6 æ Vallerød By, Rungsted
BFE-nr.:	2382003
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.158.000 kr.
Grundværdi:	4.651.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.926.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.720.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	939 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Udestue:	22 m ²
Garage:	22 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 156

Kommunale planer:
Kommuneplan 2025-37, herunder 1.B18
Hørsholmstrategien 2023-2035

Nedgravet olietank:

Tanken er tømt og afblændet jf. BBR

Lejeforhold / Lejeindtægt / Deposita:

Ejendommen overtages uden lejemål af nogen art

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1836 lbnr. 904559-14 Tillægstekst Afhændet udvisning af kgl skove

Nr. 2 lyst d. 30.01.1962 lbnr. 769-14 Ejendommen må ikke udstykkes.
Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. Om resp se akt.
26/10-1962 lyst ptgn. 17/10-1964 lyst ptgn. 19/5-1972 delv aflyst. Filnavn:
14_Æ_196

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Husquarna | Emhætte: ukendt | Køleskab: Atlas | Opvaskemaskine: Bosch | Vaskemaskine: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 24.12.2025

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.: 32.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 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. Der henvises til pågældende tilstandsrapport, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

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

Energimærkning: Energimærke F. 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 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 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.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Solcelleanlæg:

Der et solcelleanlæg på ejendommen.



Adresse: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 24.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.125	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	31.627	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	7.291	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	5.956	Køberrådgivning mv.	kr.	12.500
Skorstensfejning	kr.	664	I alt	kr.	5.751.619
Rottebekæmpelse	kr.	238	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		70.901			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.618 md./ 367.415 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.019 md./ 300.230 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: 19.12.2025
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: Solsortevej 19, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9529
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 24.12.2025

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.: 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