



REAL

Stampetoften 32, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	158
Kontantpris	6.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.836	Grund m2	321
Byggear/ombygget	1977/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2287**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Arkitekttegnet rækkehus med privat gårdhave, to badeværelser og skøn natur lige udenfor

Der findes boliger, der giver dig en følelse, allerede inden du træder indenfor – og Stampetoften 32 er præcis sådan et hjem. Her mødes du af en helt særlig ro, hvor arkitekturen, lyset og de grønne omgivelser smelter sammen og skaber en atmosfære, der mærkes i kroppen.

Midt i huset ligger den store, private gårdhave – et lukket uderum, som binder hele boligen sammen. Når dørene står åbne på en mild forårsdag, flyder ude og inde naturligt sammen. Det er her, du drikker morgenkaffe i solen, holder middage under stjernerne og finder ro fra hverdagen bag helt egne mure. Det er sjældent at finde en gårdhavebolig, hvor alle rum får glæde af uderummet – men her gør de. Fra både stue, spisestue, køkken og værelser strømmer lyset ind og giver boligen en lethed, man kun oplever i gennemførte atriumboliger.

Køkkenet er charmerende og håndgjort i sit udtryk – med træfronter, åbne hylder og en følelse af nærvær, der sjældent ses i moderne standardkøkkener. Her står tiden stille, mens du kigger ud mod naturen og lader dagen begynde i ro.

Med 158 m² i ét plan får du en fleksibel bolig, som kan tilpasses dit liv. Værelserne ligger i to afdelinger, så der både er plads til børn, teenagere, kontor eller gæster – uden at gå på kompromis med privatliv. Det ene værelse kan oplagt indrettes som ekstra stue, atelier, spillerum eller hjemmekontor. Huset former sig efter dine behov – og ikke omvendt. Der er hele to badeværelser, så morgenrush og gæster glider problemfrit. Bryggerset har egen udgang og alt det praktiske, der gør en forskel i det daglige.

Stampetoften er kendt for sin fredelige atmosfære, sin trygge struktur og sit venlige naboskab. Bebyggelsen ligger for enden af en stille vej, omgivet af natur og alligevel tæt på skole, institutioner, indkøb, Hørsholm Midtpunkt og alt det, der gør hverdagen nem.

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: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026



Adresse: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

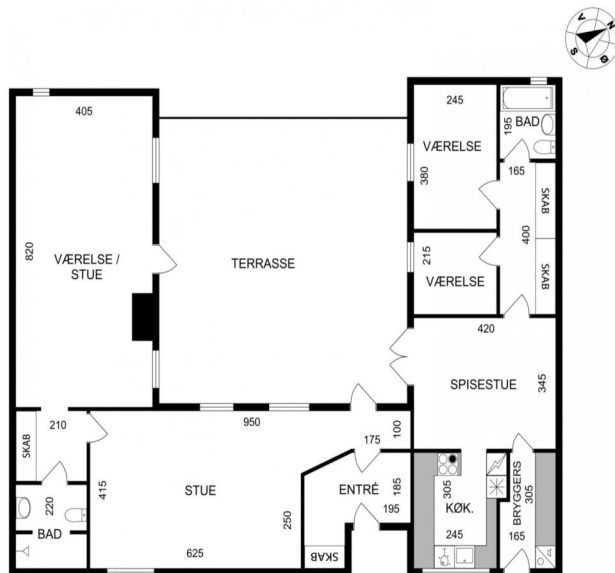
Dato: 30.01.2026



Adresse: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026





Adresse: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	50 ø Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.:	2370148
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977/1981

Arealer*

Grundareal:	321 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 16.11.1976 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 06.04.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.

Planforhold:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037, se link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_11331061_1751547692397.pdf
Kommuneplanramme: Bloustrødvej, Stampevej m.fl., se link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_11331061_1751547692397.pdf

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.309.000 kr.
Grundværdi:	2.581.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.247.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.000 Forbrug: 24,85 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales kr. 800 for a' conto varmebidrag jf. administratorbesvarelse. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.

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.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 21.661	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr. 17.551	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr. 4.757	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr. 3.699	Grundejerforeningens ejerskiftegebyr	kr.	300
Grundejerforening	kr. 10.000	I alt	kr.	6.550.570
Rottebekæmpelse	kr. 368			

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

58.035

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 34.810 md./ 417.720 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.661 md./ 343.937 år v/23,50%
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: 29.01.2026
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: 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: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026

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:

Der er ikke fælles gæld i grundejerforeningen.

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	2.901.000	2.901.000	2.522.360	DKK	2	84.953	22,50	4,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stampetoften

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Type: Ovn af mærket AEG

Type: Emhætte af mærket Thermex

Type: Kogeplader af mærket Ceran

Type: Køle/fryseskab af mærket Siemens

Type: Opvaskemaskine af mærket Siemens

Type: Vaskemaskine af mærket Vølund

Type: Tørretumbler af mærket Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er

dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et nu endeligt grundlag. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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



Adresse: Stampetoften 32, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 340-2287
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 30.01.2026

YouSee

YouSee grundpakken udgår pr. 1. juli 2025, idet der er lagt fibernet ind til gårderne og køber kan selv bestemme hvilken udbyder de ønsker. Eventuelt gebyr forbundet med til og framelding er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager på ejendommen.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under Hørsholm Kommunes Spildevandsplan 2024-2034. Yderligere info kan ses på <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/18#/>

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplaner Hørsholm Kommune. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner og/eller kommuneplaner. Der henvises til Ejendomsdatarapporten. Yderligere info kan ses på <https://www.dingeo.dk/data/plan/>

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Priser for affald i 2025

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.608 – en reduktion i forhold til 2024. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning) falder gebyret med kr. 410. Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.