



REAL

Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	91
Kontantpris	3.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.758	Grund m2	254
Byggear	1983	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2238**

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: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart rækkehus med plads til hele familien

Dette super lækre rækkehus byder på en praktisk og forskudt planløsning, der gør det ideelt for både den lille familie og det modne par. Christianshusvej 83 rummer hele 3 gode soveværelser med gulvvarme, moderne badeværelse med gulvvarme, lys og rummelig stue samt et hyggeligt køkken med spiseplads. Alt fremstår helt klar til at tage imod nye ejere

Boligen er fuldstændig indflytningsklar og har skønne udearealer med solrige terrasser, hvor både hverdag og fritid kan nydes i rolige omgivelser.

Her får du en bolig med en attraktiv beliggenhed tæt på indkøb, skoler, golfbanen, Rungsted havn og øvrige dagligdags faciliteter – perfekt for både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker en overskuelig og indbydende bolig.

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: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025



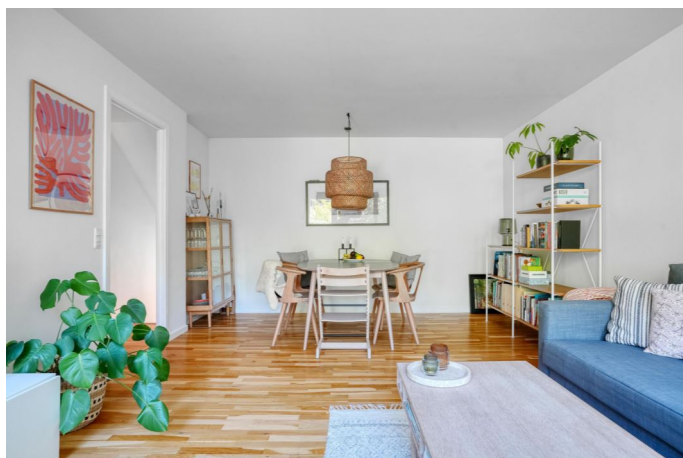
Stue



Køkken



Værelse



Spisestue



Køkken



Værelse



Adresse: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025



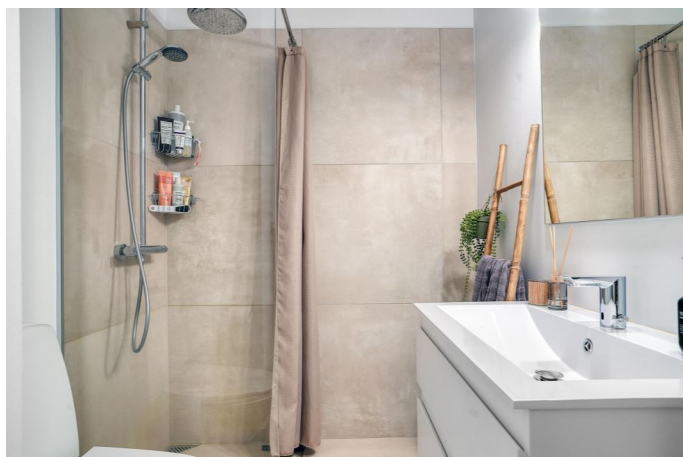
Bryggers



Have



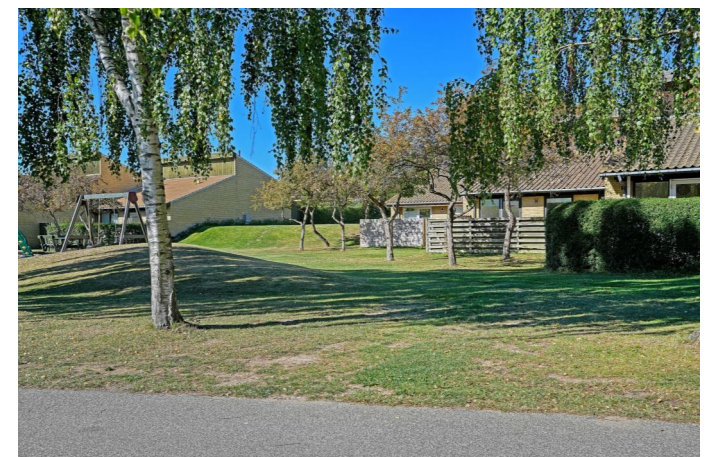
Ejendommen



Badeværelse



Have



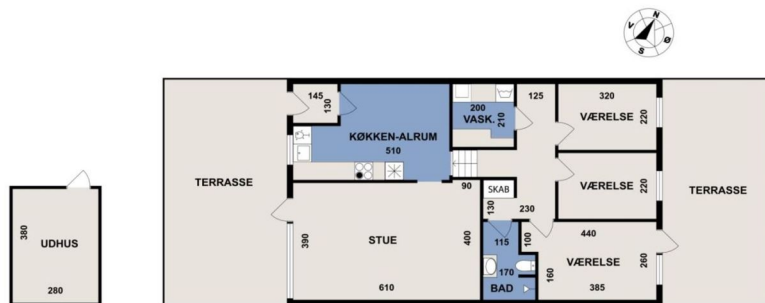
Område



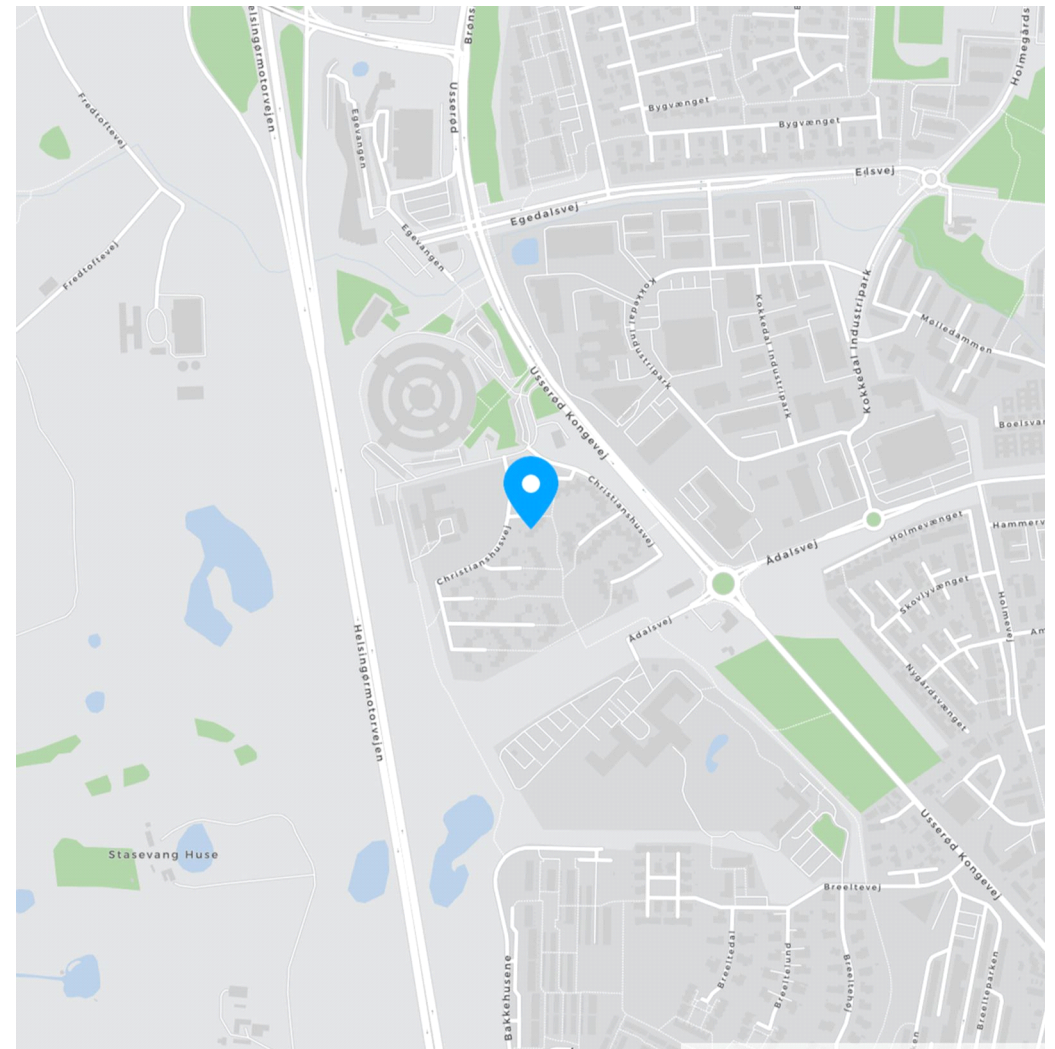
Adresse: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.



Adresse: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	11 p Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.:	2369605
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1983

Arealer*

Grundareal:	254 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	4 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.868.000 kr.
Grundværdi:	2.300.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.294.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.840.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1977 lbnr. 28042-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 24 Filnavn: 14_I_331
Nr. 2 lyst d. 25.06.1979 lbnr. 18337-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 22/9-1983 lyst ptgn. Filnavn: 14_AA_57

Planforhold:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplanramme: Christianshusvej
Nr. 1 lyst d. 08.09.1977 lbnr. 28042-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 24 Filnavn: 14_I_331
Nr. 2 lyst d. 25.06.1979 lbnr. 18337-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 22/9-1983 lyst ptgn. Filnavn: 14_AA_57

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: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice under policenummer: PD3000002526715.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.534 Forbrug: 1.003,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers forventede årsforbrug hos Evida er på 647 m3.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.701	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.500.000
Grundskyld	kr.	15.640	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	3.229	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	5.956	Grundejerforeningens gebyr for registrering af ejerskiftet (anslået)	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	169	I alt	kr.	3.534.631
Grundejerforening (anslået)	kr.	8.400			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

45.096

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/nettoydelser 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.874 md./ 226.490 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.410 md./ 184.915 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: 10.09.2025
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: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025

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:

Der er ingen gæld udenfor købesummen jf. sælger.

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.122.000	2.115.571	2.118.654	DKK	-0,22	61.144	25,25	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Christianshusvej Antony Mærsk

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Gram
Opvaskemaskine mrk. Siemens
Emhætte mrk. Electrolux
Vaskemaskine mrk. Siemens
Kogeplade mrk. Siemens
Ovn mrk. Siemens

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 indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. 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 forurenet



Adresse: Christianshusvej 83, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2238
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 10.09.2025

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

Forfalden gæld til kommunen

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

Huslejenævnsager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager 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>

Lokalplan/Kommuneplan

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

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 RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål