



REAL

Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	76
Kontantpris	3.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.865		
Byggear	1986	Energimærke	B

Sagsnr. **355-9524**

RealMæglerne Maasbøl

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

Adresse: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

I det attraktive Slotsbakken, finder du dette dejlige enderækkehus beliggende for enden af lukket vej med en af områdets bedste beliggenheder. Boligen som er i et plan har dejlig stor aflukket have direkte ud til Kokkedal Allé, som fører til Kokkedal slot og golfbane. Boligen ligger midt i naturskønt område med meget kort gåafstand til station og tæt på strand, Øresund og skov. Haven er et kapitel for sig og soveværelse, spisekøkken og stue har alle udgang til den skønne have.

Boligen der har ejerlejlighedsstatus indeholder entre med bryggers/fyrrum, badeværelse og stort køkken med spiseplads samt udgang til terrasse med markise og haven. Dejlig stor stue med 2 udgange til haven samt stort soveværelse med skabsplads og udgang til haven. Ved indgang til boligen er der en gårdhave, hvor der også et stort udhus.

Området har dejlige fællesarealer med petanque, flere legepladser og grønne områder samt gode parkeringsforhold.

Her er tale om en bolig som kun sjældent udbydes. Kontakt Bjarke Maasbøl på 4576 9051 for aftale om personlig fremvisning.

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: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025



Terrasse



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025



Badeværelse



Have



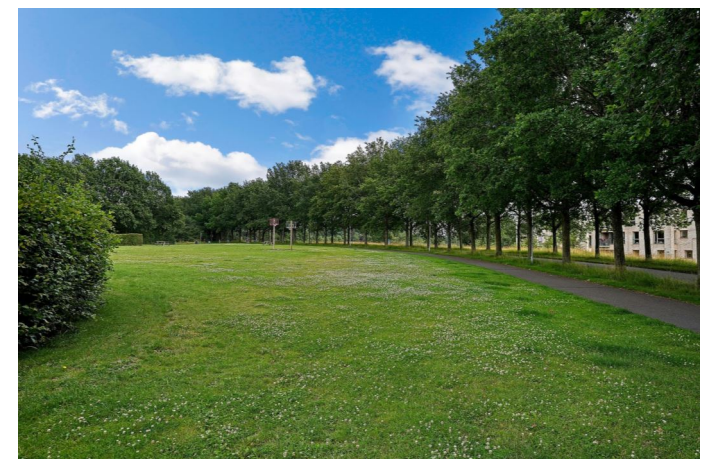
Have



Have



Have



Område

Adresse: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

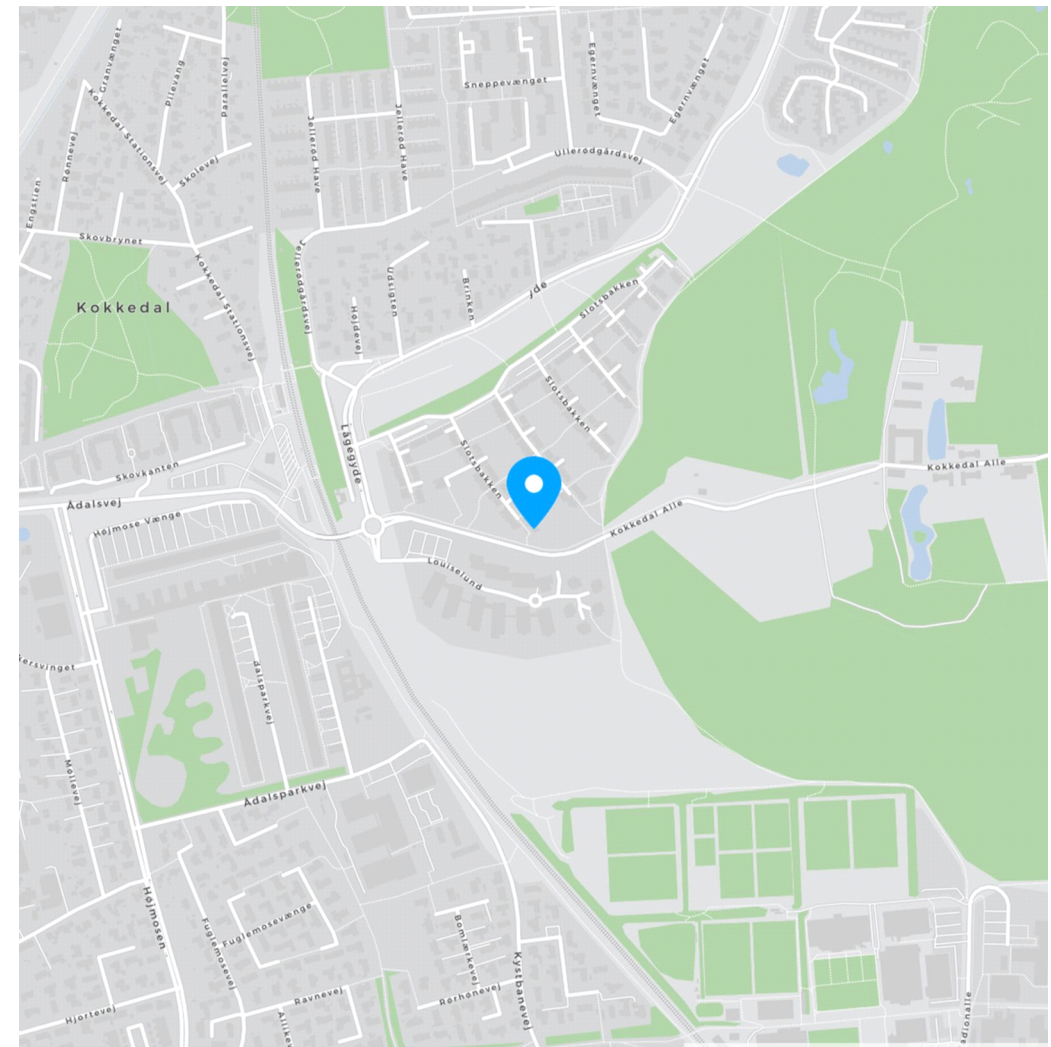
Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 3 gæ Vallerød By, Hørsholm
BFE-nr.: 248651
Ejl.nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej: Fælles/privat
Kloak:
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.608.000 kr.
Grundværdi: 1.683.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.086.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.346.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 81 m²
- heraf boligareal: 76 m²
- heraf areal til andet: 5 m²

BBR-boligareal: 76 m²

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Plan nr. 48

Kommunale planer:
Kommuneplan 2021
Hørsholmstrategien 2023-2035
Spildevandsplan, jf ejendomsdatarapport

Kommunale Forslag:
Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.02.1978 lbnr. 3672-14 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 14_V_245
Nr. 2 lyst d. 05.09.1984 lbnr. 24091-14 Tillægstekst Lokalplan nr. 48 Filnavn: 14_V_245
Nr. 3 lyst d. 27.11.1989 lbnr. 18838-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 14_AB_575
Nr. 4 lyst d. 18.12.2006 lbnr. 42013-14 Tillægstekst Vedtægter for "Ejerforeningen Slotsbakken 68 og 69" Filnavn: 14_AF_554
Nr. 6 lyst d. 08.10.2012 lbnr. 1003926922 Filnavn: 614825f7-d56e-4833-8b1d-3fa46aacf0b0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur/ovn: Voss | Emhætte: X | Køle/fryseskab: Gram | Opvaskemaskine: ASKO | Vaskemaskine: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 rødt hus. Tilstandsrapporter på nærværende ejerlejlighed kan rekvireres hos ejendomsmægler..

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen. Elinstallationsrapport på nærværende lejlighed kan rekvireres hos ejendomsmægler..

Energimærkning: Energimærke B. 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.

Tv-pakke:

TV-pakke kan tilkøbes via grundejerforening til 969,- i kvartalet.



Adresse: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.641	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	11.444	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Ejerforening	kr.	5.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	5.956	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.650
Rottebekæmpelse	kr.	152	Køberrådgivning ANSLÅET	kr.	8.000
El ventilator	kr.	639	I alt	kr.	3.333.053
			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		34.376			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.789 md./ 213.467 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.524 md./ 174.283 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: 29.09.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Slotsbakken 69, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 355-9524
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.09.2025

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:

Sælger indfrier sin andel af lån i fm tagrenovering ved ejerskifte.

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.660.000	1.660.000	1.660.041	DKK	4	78.903	29,75	4,69			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 54/100

Tinglyst fordelingstal: 54/100

Adm. fordelingstal: 54/100

Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.

I form af: Anden hæftelse GF Slotsbakken

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Standardfinansieringsforbehold:

Der kan ikke opnås 80% realkreditbelåning, idet der er tinglyst sikkerhed til ejerforening.

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