

REAL



## Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>242</b>
Kontant	<b>5.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.833</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.574</b>
Byggeår/ombygget	<b>1930/2002</b>	Energimærke	<b>E + E</b>

Sagsnr. **374532**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / [www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye](http://www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye)

## 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: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026



### Borsholm Landsbys bedste udsigt over åbne marker og skov

Spændende ejendom i Borsholm med mange muligheder og fri udsigt over markerne mod syd. Her kan man nyde udsigten til områdets smukke landskab, med åbne marker, gamle stendiger, levende hegn, bronzealder gravhøj, Klosterris Hegn og et rigt dyreliv, som bl.a. tæller en god bestand af Kronvildt.

Ejendommen er beliggende på 2.574 kvm stor grund og har ud over de 242 boligkvadratmeter, fordelt på to boligenheder, over 400 kvm udbygninger og garage, med mange anvendelsesmuligheder. De to boligenheder gør ejendommen velegnet til to generationer, teenageafdeling med eget køkken og bad, eller udlejning / AirBNB.

Udbygninger og garage kan bruges til mindre håndværksvirksomhed, værksted, pladskrævende hobby, udlejning til pulterrum - kun fantasien sætter grænser.

242 boligkvadratmeter er indrettet som følger: Indgang via fælles entre til de to enheder. Indgang til køkken og videre til dagligstue med brændeovn og åben forbindelse til indbygget udestue. Herfra videre udgang til terrasse og haven. Mellemgang med trappe til 1. sal, gæstetoilet og bryggers med egen indgang. Trappe til 1. sal, som er indrettet med soveværelse, brusebadeværelse og værelset indrettet til walk-in-closet. Afdeling til den anden side er indrettet med stue med brændeovn, varmepumpe og udgang til gården. Mellemgang til 2 værelser og pænt brusebadeværelse. Køkken med spiseplads og egen indgang fra haven. Trappe til ekstra kvadratmeter i udnyttede loftsrums, som ikke er godkendt til beboelse, men som har 2 disponible rum og en stor gildesal med hjemmearbejdsplads.

Borsholm er kendt som en af Nordsjællands smukkeste og bedst bevarede landsbyer. Der er ikke langt til Hornbæks levende handels- og sommerliv, ligesom skole, daginstitutioner, idrætsforening, indkøb m.v. er inden for kort afstand.

### 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: Henrik Melbye

Adresse: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Køkken



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026



Køkken



Stue



Spisestue



Udendørs



Badeværelse

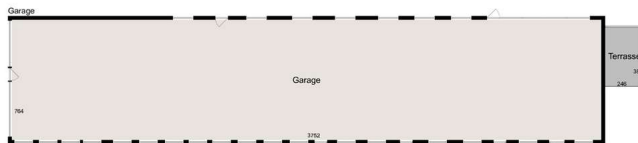
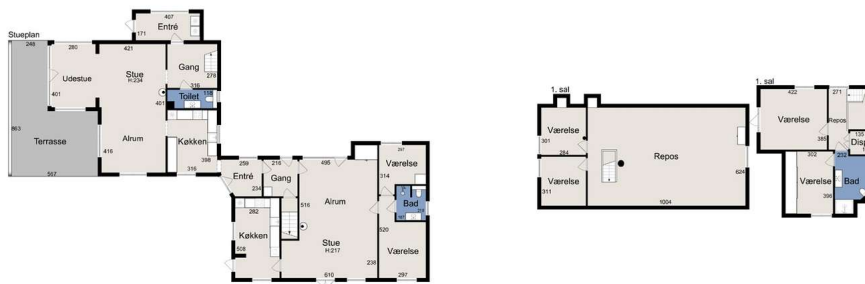


Soveværelse

Adresse: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

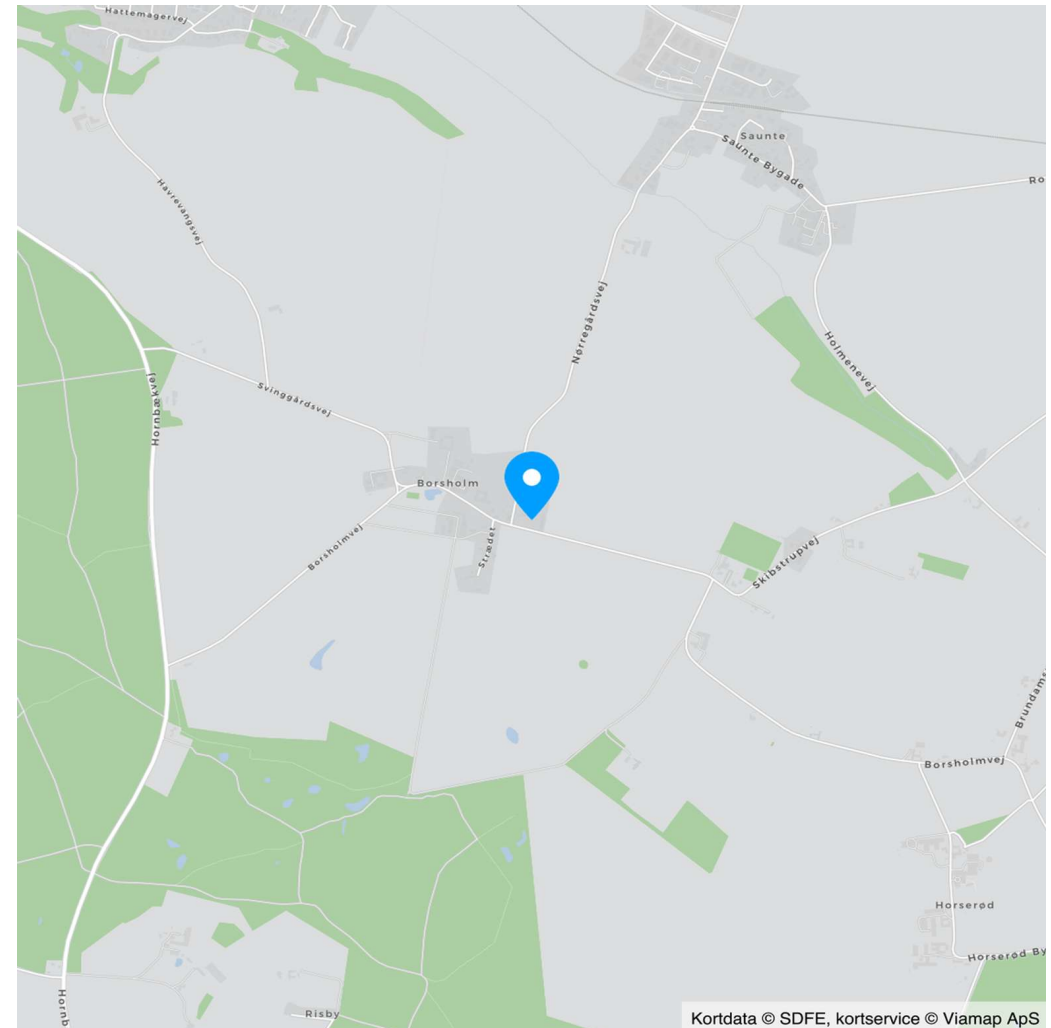
Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 7n Borsholm By, Hornbæk  
BFE-nr.: 2346293  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Brænde  
Opført/ombygget år: 1930/2002

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.574 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 242 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 347 m<sup>2</sup>  
Udhus: 48 m<sup>2</sup>  
Garage: 37 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 7.400.000  
Grundværdi: 3.599.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.920.000  
Grundlag for grundskyld: 2.879.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 07.02.1984 - Dok om ekspropriation

**Planer**

Forslag til Kommuneplan 2025-2037.pdf  
Kommuneplan Helsingør Kommune.pdf  
Lokalplan L 5.037 - Bevarende lokalplan for Borsholm Landsby

Tilbehør:

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

Komfur - Siemens (2004), komfur - Vestfrost (2022), mikrobølgeovn - Coop (2022), opvaskemaskiner 2 stk. - Miele begge fra 2012, køleskab - Vestfrost (2004, køleskab - Wasco (2022), emhætte - Gorenje (2017), emhætte - Smeg (2022), vaskemaskine - Miele (2010, vaskemaskine - Miele (2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.724                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Brænde  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Beregnet varmekonsum jf. energimærke, er oplyst til kr. 43.800,- ved installation og brug af elvarme.  
Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energi-  
mærkningen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i  
energimærkningen.

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 og gult hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

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

Energimærkning: Energimærke E + E

Adresse: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.192	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	27.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.720
Rottebekæmpelse 2026	kr.	818	I alt	kr.	5.851.370
Skorstensfejning 2026	kr.	1.149	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.660			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	69.993		

#### 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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.661 md. / 379.933 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.360 md. / 304.325 år v/26,45 %

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: Borsholmvej 17A, Borsholm, 3100 Hornbæk  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.833

Dato: 06.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

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

**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-/år-sopgørelsen. 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.

**Spildevandsplan**

Iht. spildevandsplanen kan der evt. blive stillet krav om forbedret rensning af spildevandet. Nogle ejendomme kan blive pålagt at ændre afløbssystemet på egen grund. Såfremt der efter købsaftalens indgåelse stilles krav fra Kommunen, er dette sælger uvedkommende.

**Bevaringsværdi 7**

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed. Når der senere sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En bygning kan ved en god tilbageføring eller renovering opnå en højere karakter end ved den oprindelige vurdering. Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne Henrik Melbye ApS - Lokalkendskab & Godt Humør!

RealMæglerne Henrik Melbye ApS  
Strandvejen 294 A  
3070 Snekkersten

Tlf.: 7060 5899  
Mobil/sms: 2047 1108  
Mail: 3070@mailreal.dk  
[www.realmæglerne.dk/374](http://www.realmæglerne.dk/374)