



REAL

## Mellemvang 21, 2970 Hørsholm

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>232</b>
Kontant	<b>14.500.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>58</b>
Ejerudgift	<b>6.410</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>735</b>
Byggeår/ombygget	<b>1926/1931</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **355-9490**

**RealMæglerne** Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / [www.realmaeglerne.dk/maasboel](http://www.realmaeglerne.dk/maasboel)

## 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: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026



### Enestående og charmerende boligperle i naturskønne omgivelser

Velkommen til denne unikke bolig fra 1926 i Folehavekvarteret. Her får du 271 etage-meter (232 kvm registreret som bolig) i to plan og herudover et separat studie-/ erhvervslokale med direkte adgang til Folehaveskoven.

Boligen ligger for enden af en lukket vej og er moderniseret af nuværende ejer med respekt for husets sjæl.

Du ankommer til en stor hall med ovenlysvindue og svungen trappe til 1. sal. Fra hallen er der adgang til vaskerum, køkken og stue. Stueetagen rummer et stort åbent køkken med indbygget spiseplads. Køkkenet åbner sig mod stor spisestue, som har udgang til en skøn sydvestvendt have. Franske dobbeltdøre åbner op for de store, sammenhængende stuer, der også har udgang til haven. Et dejligt soveværelse samt et badeværelse med brus fuldender stueplan.

To separate trapper – én fra hallen og én fra spisestuen – giver en praktisk og fleksibel planløsning. Førstesalen rummer en stor stue på ca. 35 kvm med fransk altan og flot udsigt til skoven. Derudover er der tre soveværelser, alle med franske altaner og kig til enten have eller skov, en stor møblerbar repos (ideel som hjemmekontor) samt et dejligt badeværelse med terrazzogulv og badekar.

Den fritliggende bygning er ideel som studie, atelier, galleri, gæsteafdeling eller erhverv – med eget køkken, toilet (mulighed for etablering af brus) og direkte til skoven. Med store dobbeltdøre, panoramavinduer og et rå, industrielt look med betongulv og højt til loftet er der tale om et rum med uanede muligheder. Bygningen har desuden egen sydvendt have og egen adgang direkte til Folehaveskoven.

Ejendommen opvarmes med naturgas og har gulvvarme både i stueplan og i studiebygningen. Beliggenheden kunne ikke være bedre – her får du roen fra skoven og haven, samtidig med at du bor tæt på Rungsted Havn, Karen Blixen Museet, Rungsted Golfbane og Hørsholm Slotshave.

### 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.

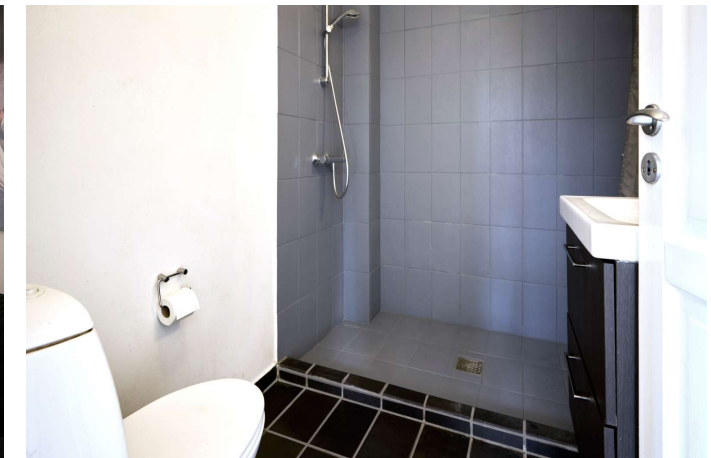
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026



Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026





---

Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026

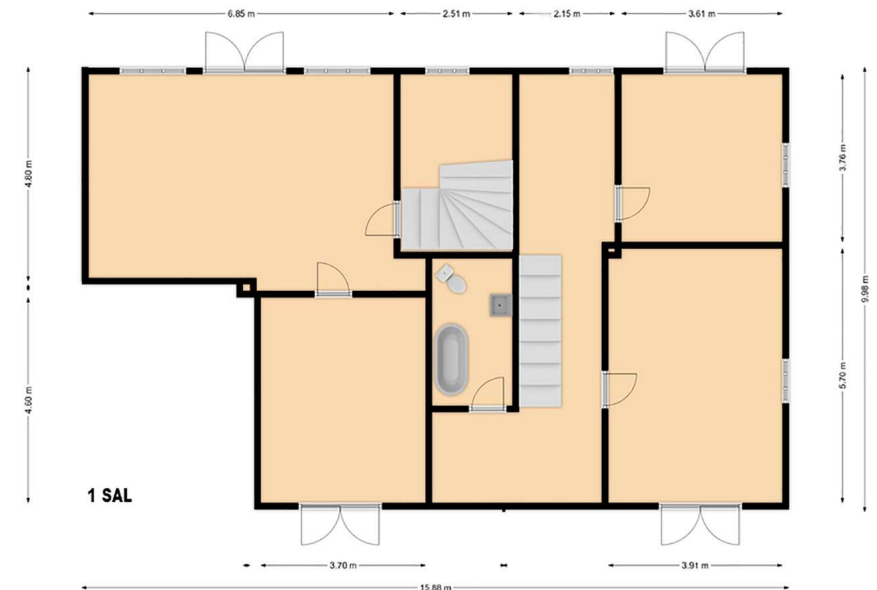
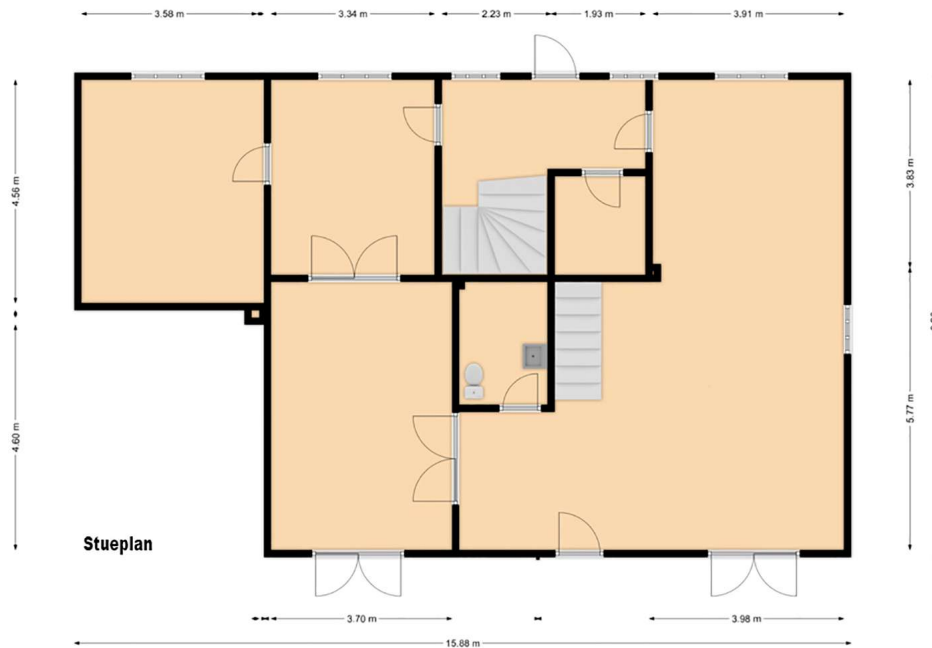




Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
 Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026

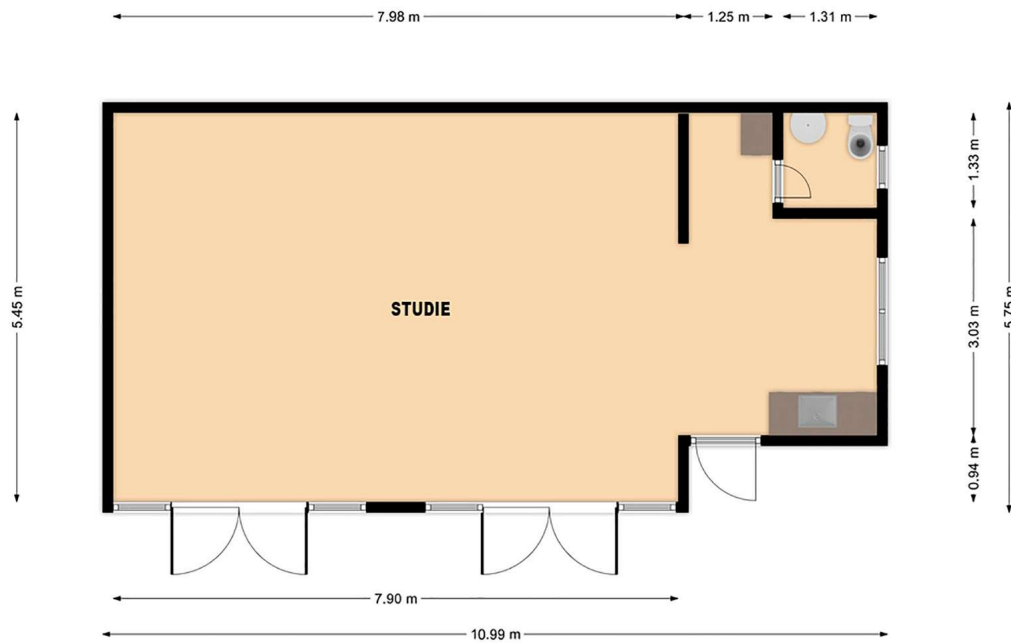




Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026



Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 4br Hørsholm By, Hørsholm  
BFE-nr.: 2366861  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1926/1931

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 7.459.000  
Grundværdi: 3.955.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.967.200  
Grundlag for grundskyld: 3.164.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 735 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 49 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 232 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 58 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.04.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 2: 27.02.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 3: 18.01.1933 - Dok om færdselsret mv  
- Nr. 6: 11.12.2017 - Aftale om anlæg af naturgasstikledning

**Planer**

Kommuneplan 2.B4 - Gøgevangskvarteret  
Lokalplan 143 - Lokalplan 143 Bevaring i Hørsholm Kommune  
Lokalplan 172 - Lokalplan 172 for boligområdet Folehavekvarteret

Tilbehør:

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

Komfur: SMEG | Ovn: SMEG | Emhætte: X | Køle/fryseskab: Bosch | Køleskab: X | Opvaskemaskine: Renli | Tørretumbler: Miele | Vaskemaskine: Frigor

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Studie/værksted er ikke dækket for svamp, insekt, skjulte rør mm.

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet RealMæglerne Maasbøl modtager provision fra Dansk Boligforsikring og Willis. Vi modtager ligeledes provision fra Strømlinet

#### Forurening:

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 i 2025. 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 i 2025 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 købers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

#### Bevaringsværdig:

Jf. BBR er ejendommen udpeget i Helhedsplan 2005-16 som bevaringsværdig.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.433	Kontantpris	kr.	14.500.000
Grundskyld	kr.	26.894	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	88.850
Renovation	kr.	3.204	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.975
Husforsikring	kr.	16.391	I alt	kr.	14.595.825
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	76.922			

**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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.563 md. / 942.757 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.188 md. / 770.255 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Mellemvang 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 355-9490  
Ejerudgift/md.: kr. 6.410

Dato: 09.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.549.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 270.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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*

# REAL



## Mød holdet bag dit boligsalg