

REAL



Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.342	Grund m ²	1.045
Byggeår/ombygget	1877/1986	Energimærke	+ E

Sagsnr. **355-9531**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / 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: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

Dato: 13.03.2026



Charmierende ejendom beliggende direkte til skoven tæt ved Hørsholm Kirke

Ejendommen er opført i 1877 og fik i 1986 renoveret skifertaget. Boligen er attraktivt beliggende på en stor grund direkte til skoven. Her kan man følge årstidernes skiften, gå eller løbe lange ture i skoven og se det rige dyre liv. Lige i nærheden findes Slotshaven og Arboretet med en af Danmarks største samlinger af træer og buske.

Man ankommer til ejendommen via indkørsel til gårdsplads. Ejendommen indeholder i stueplan møblerbar entre med trappe til 1. sal, åbent landligt køkken holdt i lyse farver som er i direkte forbindelse med spise- og opholdsstue. Opholdsstue, som kan opdeles i flere miljøer samt værelse/stue. Badeværelse. Der er fra stueplan 2 udgange til stor nyanlagt træterrasse (2024) hvor man har udsigten til haven og skoven.

Første sal indeholder repos, brusebadeværelse og 2 soveværelser.

Haven er fantastisk dejlig med ældre beplantning og stor græsplæne direkte til skoven.

Boligen opvarmes af et naturgasfyr.

Ring til Bjarke Maasbøl på 4576 9051 og få en personlig fremvisning af Hørsholm Kongevej 5.

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: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

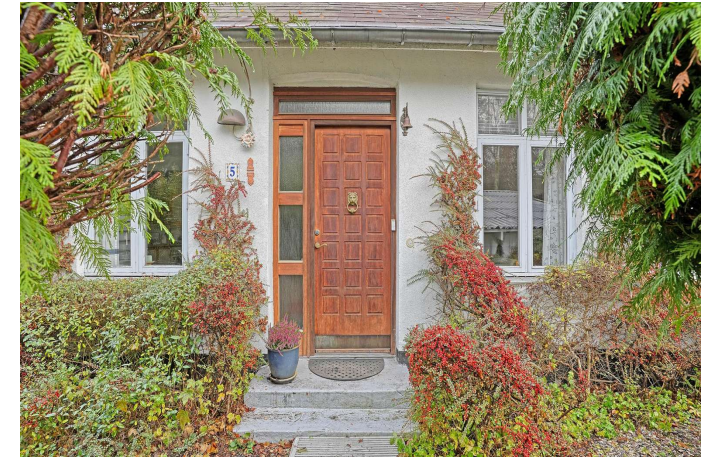
Dato: 13.03.2026



Ejendommen



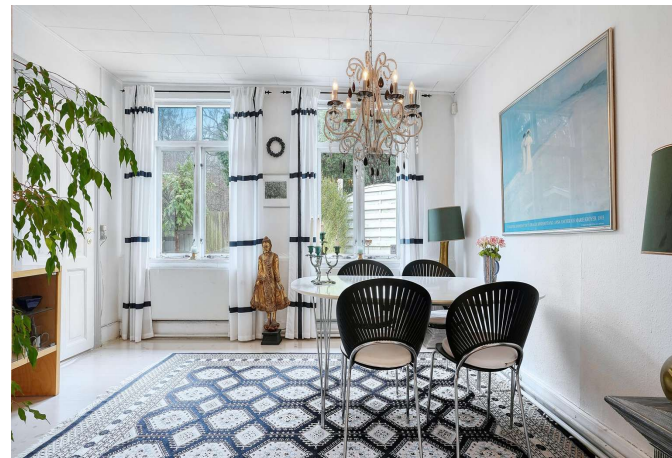
Badeværelse



Ejendommen



Køkken



Spisestue



Spisestue

Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

Dato: 13.03.2026



Stue



Stue



Terrasse



Værelse



Værelse

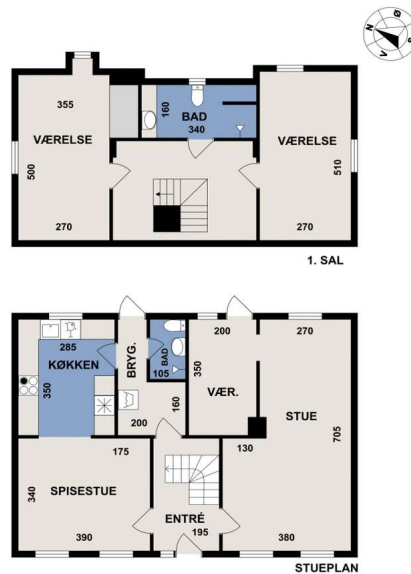


Værelse

Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

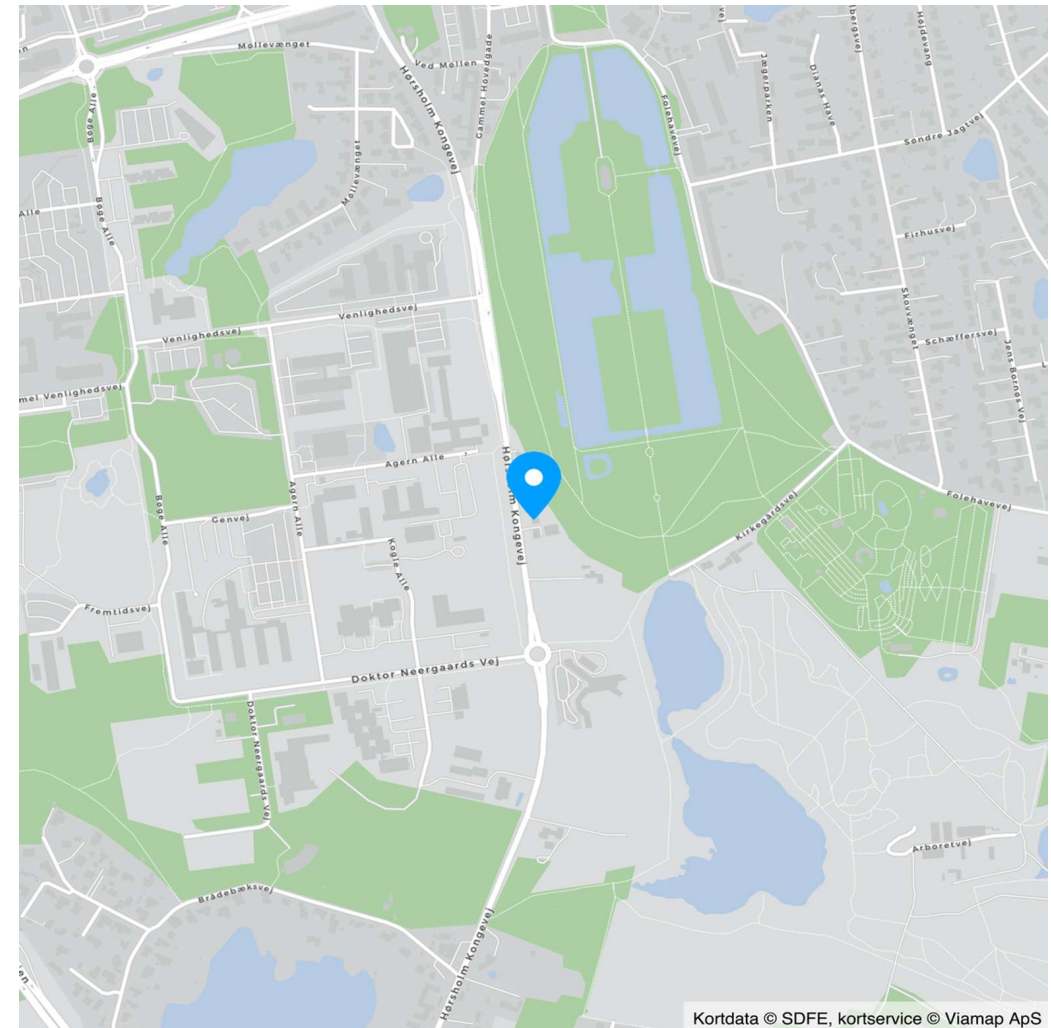
Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

Dato: 13.03.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 160 Hørsholm By, Hørsholm
BFE-nr.: 2367506
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1877/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.891.000
Grundværdi: 4.555.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.712.800
Grundlag for grundskyld: 3.644.000

Arealer**

Grundareal: 1.045 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Carport: 29 m²
Carport: 20 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. : 13.03.2026 -
- Nr. : 13.03.2026 -
- Nr. : 13.03.2026 -
- Nr. : 13.03.2026 -
- Nr. : 13.03.2026 -
- Nr. : 13.03.2026 -
- Nr. 1: 08.09.1893 - Dok om at der ikke anlægges nogen fabrik, svineslagteri, garveri el lign
- Nr. 2: 22.04.1898 - Dok om hegn, hegnsmur mv, samt om låge
- Nr. 3: 12.01.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 07.02.1967 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 5: 25.07.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3I
- Nr. 6: 09.07.1997 - Dekl vedr fjernelse af carport/udhus.

Planer

Kommuneplan 2.L9 - Ved Hørsholm Kongevej
Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplan: Planstrategi 2024
Kommuneplan: Hørsholmstrategien 2023-2035
Landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus på Hørsholm Kongevej 7 jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Komfur/Ovn: Bauknecht | Emhætte: Linea | Køle/fryseskab: Indesit | Opvaskemaskine: Siemens | Vaskemaskine: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

Dato: 13.03.2026

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: Nej

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug er beregnet jf. Enegimærke
Seneste opgørelse for varme kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

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

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

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.035	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	30.974	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	4.103	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Rottebekæmpelse	kr.	324	I alt	kr.	5.740.636
Husforsikring	kr.	4.672	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.	64.108			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.987 md. / 359.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.732 md. / 296.780 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 5.342

Dato: 13.03.2026

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:

Ingen.

datarapport.

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer:

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på matrikelnummeret i henhold til ejendomsdatarapport.

Beskyttede sten- og jorddiger:

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen iht. ejendomsdatarapport.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje i henhold til ejendomsdatarapport.

Sø- og åbeskyttelseslinier:

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- og åbeskyttelseslinje i henhold til ejendoms-

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