

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Mosevej 21, 2970 Hørsholm

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>83</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.991</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>105</b>
Byggeår/ombygget	<b>1877/1978</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **355-9550**

**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: Mosevej 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 355-9550  
Ejerudgift/md.: kr. 3.991

Dato: 10.04.2026



Rækkehus med 2 gårdhaver med nyere køkken og badeværelse. På lukket og stille vej midt i Hørsholm by, ligger dette skønne rækkehus i 2 plan. Et meget charmerende rækkehus i den helt rigtige stil i den historiske bebyggelse som består af de gamle arbejderboliger fra Hørsholm Klædefabrik.. Der er rig mulighed for shopping og indkøb -med gåafstand til både Hørsholm Midtpunkt og Kongevejscentret. Her er kort afstand til offentlige transportmidler, institutioner og skoler, Hørsholm Kirke & Folehavekvarteret. Huset ligger 10 minutter fra Rungsted Havn i bil og 30 minutter til hhv København eller Helsingør.

Man ankommer til boligen via gårdhave, hvor der er udhus og plads til brænde. Boligen indeholder: entre, trappe til 1 sal. Fra entréen er der indgang til flot renoveret badeværelse med bruseniche, vaskemaskine og gulvvarme. Dejlig opholdsstue med nyere brændeovn, spisestue med plads til større spisebord, lækker åbent nyere køkken, hvorfra der er udgang til stor lukket gårdhave med låge til fællesarealet og lille sø. Førstesalen indeholder en repos som kan indrettes som arbejdsplads, 2 gode soveværelser med skråvægge.

De 2 gårdhaver, hvor den ene er østvendt og den anden vestvendt, sikrer, at man har mulighed for nyde solen fra solopgang til solnedgang.

Flotte grønne fællesarealer med græsplæner og lille samt godt med gratis parkeringspladser.

Kontakt Bjarke Maasbøl på 4576 9051, såfremt du kunne tænke dig at se denne dejlige bolig eller har brug for flere informationer.

### 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.

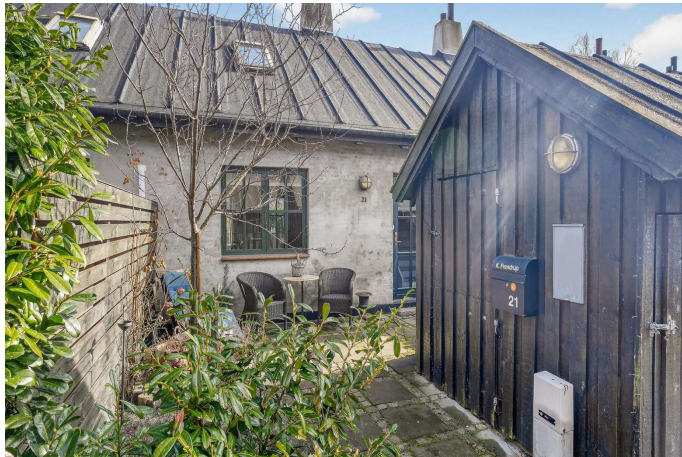
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

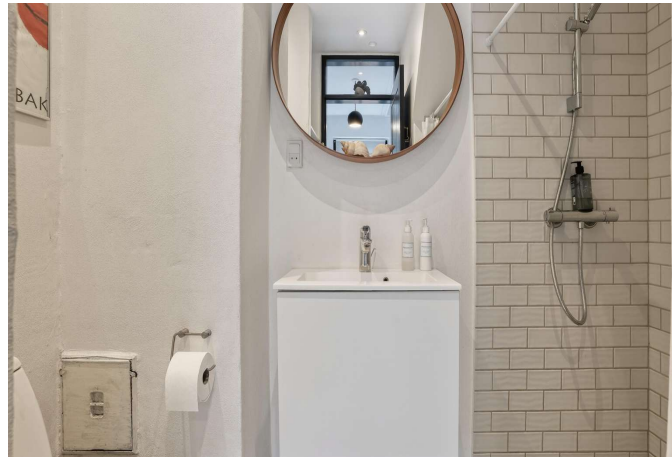
Adresse: Mosevej 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 355-9550  
Ejerudgift/md.: kr. 3.991

Dato: 10.04.2026



Ejendommen



Badeværelse



Entré



Køkken



Køkken



Område

Adresse: Mosevej 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 355-9550  
Ejerudgift/md.: kr. 3.991

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Værelse



Værelse

Adresse: Mosevej 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 355-9550  
Ejerudgift/md.: kr. 3.991

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 4Ik Usserød By, Hørsholm  
BFE-nr.: 2368421  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1877/1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.373.000  
Grundværdi: 2.809.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.698.400  
Grundlag for grundskyld: 2.247.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 105 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 83 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 7 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: 02.09.1977 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 2: 16.11.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 1.B2 - Johannevej, Selmersvej m.fl.

Hørsholmstrategien 2023-35

Bebyggelsen/ejendommen er udpeget i helhedsplan 2005-2016 som bevaringsværdig i kategori 2.

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Kombineret vaskemaskine/tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mosevej 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 355-9550  
Ejerudgift/md.: kr. 3.991

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige  
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.: 9.625 Forbrug: 6.638 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Mosevej 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 355-9550  
Ejerudgift/md.: kr. 3.991

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.762	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	19.101	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring	kr.	4.128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	213	I alt	kr.	4.027.601
Renovation	kr.	3.699			
Grundejerforening	kr.	5.750			
Skorstensfejning	kr.	1.243			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.896			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.853 md. / 262.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.854 md. / 214.247 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: 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: Mosevej 21, 2970 Hørsholm  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 355-9550  
Ejerudgift/md.: kr. 3.991

Dato: 10.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Klædevænget  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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 forsikringsprovision 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.

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.

Dødsbo:

Ejendommen sælges for dødsbo

Brændeovn / pejseindsats:

Hørsholm kommune har stillet forslag til krav om udskiftning af brændeovne / pejseindsatser fra før 2008 i høring. Såfremt forslaget vedtages, skal brændeovne / pejseindsatser fra før 2008 udskiftes inden for 12 måneder.  
<https://www.horsholm.dk/nyhed/nedlaeggelse-eller-udskiftning-af-aeldre-braendeovne-og-pejseindsatse-i-hoering>

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som kategori 2, på SAVE-skalaen, hvilket betragtes som en høj bevaringsværdi. Der henvises til Hørsholm Kommunes bevaringsplan - lokalplan 143 - samt kultur-arv.dk for yderligere oplysninger.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# 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