

REAL



Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	113
Kontant	4.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.912	Altan	Ja
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **355-9563**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026



Flot nystandsatt 4-værelses lejlighed med stor vestvendt altan i ejendom med elevator. Lejligheden har netop gennemgået en gennemgribende istandsættelse med bl.a. nyt køkken, nyt badeværelse, nye hvidevarer, nye paneler og døre. Der er nymalet og gulve er slebet samt lakeret. Samtidigt er planløsningen ændret, så der er etableret et stort køkken/alrum. Lejligheden har et boligareal 113 kvm og har en super beliggenhed i den attraktive bebyggelse Hørsholm Park. Der er uhindret udsigt til grønne arealer dels fra stue og dels fra den store altan. Mulighed for hurtig overtagelse.

Lejligheden indeholder entre, flot og lækkert køkken som er i direkte forbindelse til nyetableret alrum med god spiseplads. Dejlig stue med udgang til vestvendt altan med udsigt over grønne arealer. Stort soveværelse med skabsplads samt 2 gode værelser – alle 3 værelser er østvendte. Flot badeværelse med bruseniche med klinker samt gæstetoilet med vaskesøjle.

Der er brugsret til kælderrum og gode parkeringsmuligheder, hvor der også er elladestandere.

Hørsholm Park er en bebyggelse med dejlige grønne områder. Hørsholm Centrum ligger i gåafstand fra lejligheden og på den ene side af bebyggelsen er Folehaveskoven og på den anden side er Netto. Og der er ca. 100 m til busstoppested.

Kontakt os for aftale om besigtigelse af denne skønne lejlighed.

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 Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026



Køkken



Køkken



Spiseplads



Stue



Stue



Ejendommen

Adresse: Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026



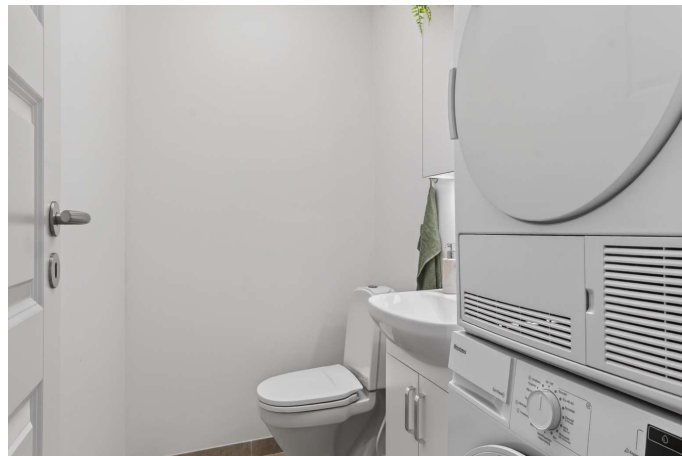
Stue



Altan



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026



Entré

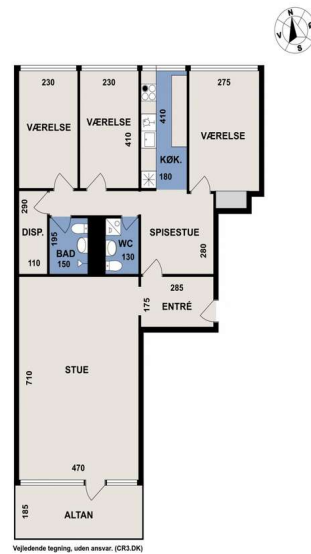


Område

Adresse: Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
 Kontantpris: kr. 4.645.000

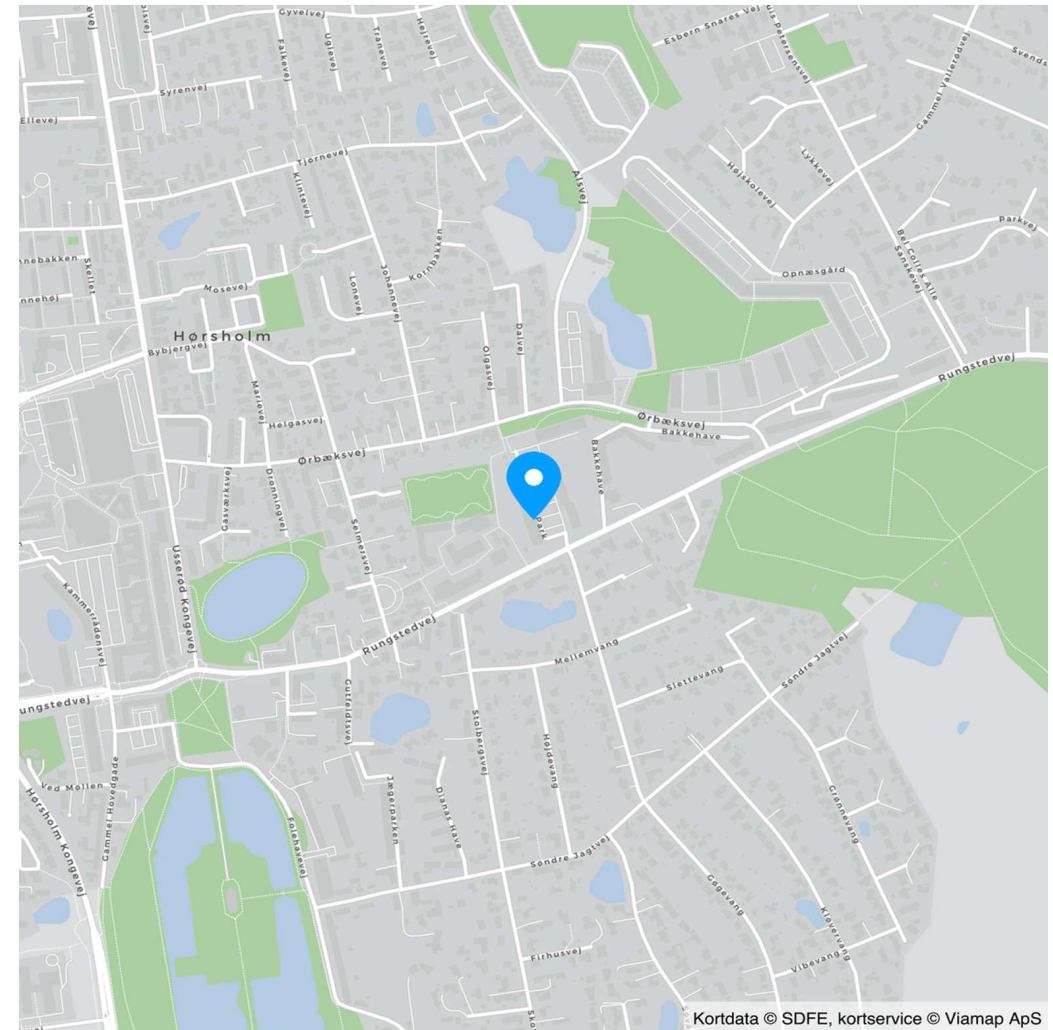
Sagsnr.: 355-9563
 Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	8c Hørsholm By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	251165
Ejerl. Nr.:	177
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.560.000
Grundværdi:	2.366.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.848.000
Grundlag for grundskyld:	1.892.800

Arealer**

Tinglyst areal:	107 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	107 m ²
BBR-boligareal:	113 m ²

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

* 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: 10.05.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 05.11.1953 - Dok om forsynings-/aflednings mv
- Nr. 3: 06.01.1961 - Dok om ekspropriation mv
- Nr. 4: 10.10.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 24.06.1964 - Byplanvedtægt nr. 8
- Nr. 6: 07.03.1972 - Dok om pligt til at aftage varme mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 29.06.1987 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv
- Nr. 8: 03.08.2006 - Dekl vedr. teknikkabine til bredbåndsnet Fri prioritering,
- Nr. 9: 12.06.2025 - Præambel:

Planer

Kommuneplan 1.B3 - Opnæsgård, Bakkehøve, Hørsholm Park
Lokalplan Byplanvedtægt 8 - For Opnæsgård og omliggende ejendomme nord for Kohave Allé og Hørsholmvej

Tilbehør:

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

Eksisterende hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 2026. 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 2026 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 sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2026.

YouSee:

Yousee grundpakke kan tilkøbes via ejerforening og der henvises til administratør herom.

Facadeprojekt & altaner:

Det er besluttet, at der skal laves ny facade og nye altaner. Altaner udvides med ca 25-30 cm. Omkostningen er jf. seneste generalforsamling kr. 296.269,- som enten kan betales kontant eller finansieres over 20 år med en månedlig ydelse på kr. 1.955,-. Beløbene er foreløbige/vejledende og oplyst uden ansvar jf. bilag fra generalforsamling. Yderligere information om projektet kan rekvireres hos mægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Oplysninger er på vej.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hørsholm Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.525	Kontantpris	kr.	4.645.000
Grundskyld	kr.	16.089	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Ejerforening fællesudgifter	kr.	39.900	Køberrådgivning, anslået	kr.	10.000
Gas, anslået	kr.	180	Udgift til administrator ifm ejerskifte, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250	I alt	kr.	4.686.750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	70.944			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.209 md. / 302.503 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.595 md. / 247.140 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 **Forbehold:** Der kan ikke opnås 80% realkreditbelåning, såfremt der er tinglyst sikkerhed til ejerforening.

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 Park 15, 1. th, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 355-9563
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 11.06.2026

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. 11: hovedstol kr. 731.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Hørsholm Park
Eksisterende sikkerhed: Kr. 90.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 10 / 1775
Tinglyst: 10 / 1775
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Der er brugsret til et kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskekælder og parkeringspladser

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