

Hørsholm Park 3, 1. mf, 2970 Hørsholm

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**69**
Kontant	**2.800.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.482**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1969**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **3402377**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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 3, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.800.000
Sagsnr.: 3402377
Ejerudgift/md.: kr. 3.482
Dato: 02.11.2026



Indbydende ejerlejlighed med altan og elevator

I det attraktive og velkendte boligområde Hørsholm Park finder du denne indbydende og indflytningsklar lejlighed på 69 veldisponerede kvadratmeter. Lejligheden er beliggende på 1. sal i en velholdt ejendom med elevator, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Her får du en bolig med en god planløsning, et dejligt lysindfald og egen altan.

Lejligheden byder velkommen i en entré med adgang til boligens øvrige rum. Herfra træder du ind i den lyse og rummelige opholdsstue, hvor der er god plads til både et hyggeligt sofaarrangement og en spiseafdeling. De store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald og skaber en behagelig atmosfære. Fra stuen er der direkte adgang til altanen, hvor der er god plads til at indrette et hyggeligt loungemiljø og nyde de rolige omgivelser.

Det separate køkken er praktisk indrettet med gode arbejdsflader og opbevaringsmuligheder. Herudover får du et regulært soveværelse med plads til både seng og garderobe samt et badeværelse, der fuldender boligens funktionelle indretning.

Lejligheden et oplagt valg for singlen eller parret, der ønsker en overskuelig bolig med gode faciliteter og en attraktiv beliggenhed.

Beliggenheden i Hørsholm Park er noget helt særligt. Her bor du centralt i Hørsholm med kort afstand til både Hørsholm Midtpunkt og Kongevejscentret, hvor du finder et bredt udvalg af indkøbsmuligheder og butikker. Samtidig er der nem adgang til offentlig transport, skoler og daginstitutioner. Naturen er også lige i nærheden med grønne områder, skov, strand og gode idrætsfaciliteter 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: Ariyan Rahnama Sarmoli

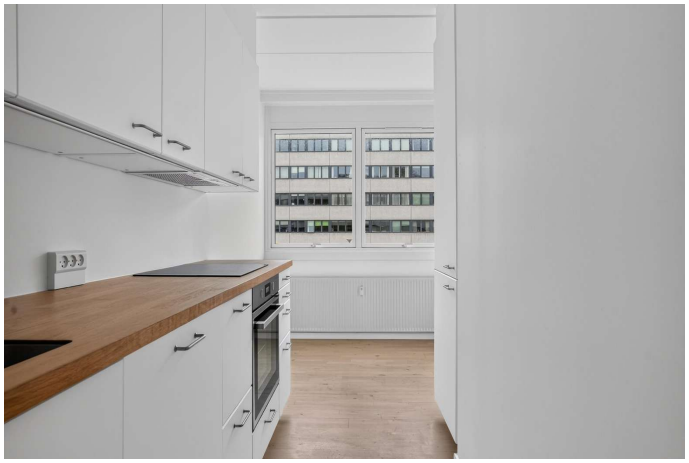
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hørsholm Park 3, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 3402377
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 02.11.2026





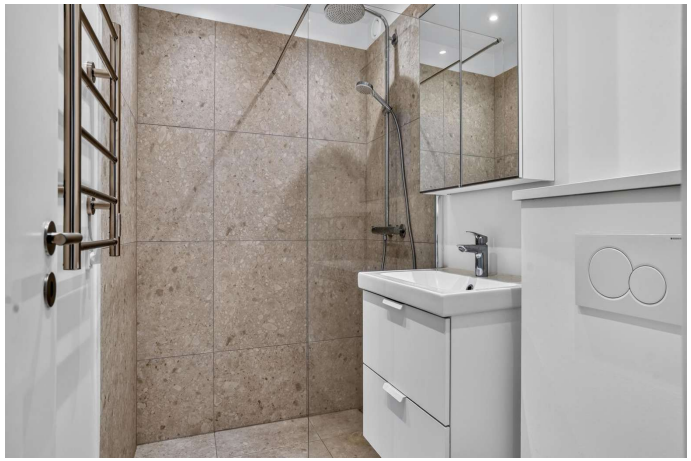
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hørsholm Park 3, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 3402377
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 02.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hørsholm Park 3, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.800.000

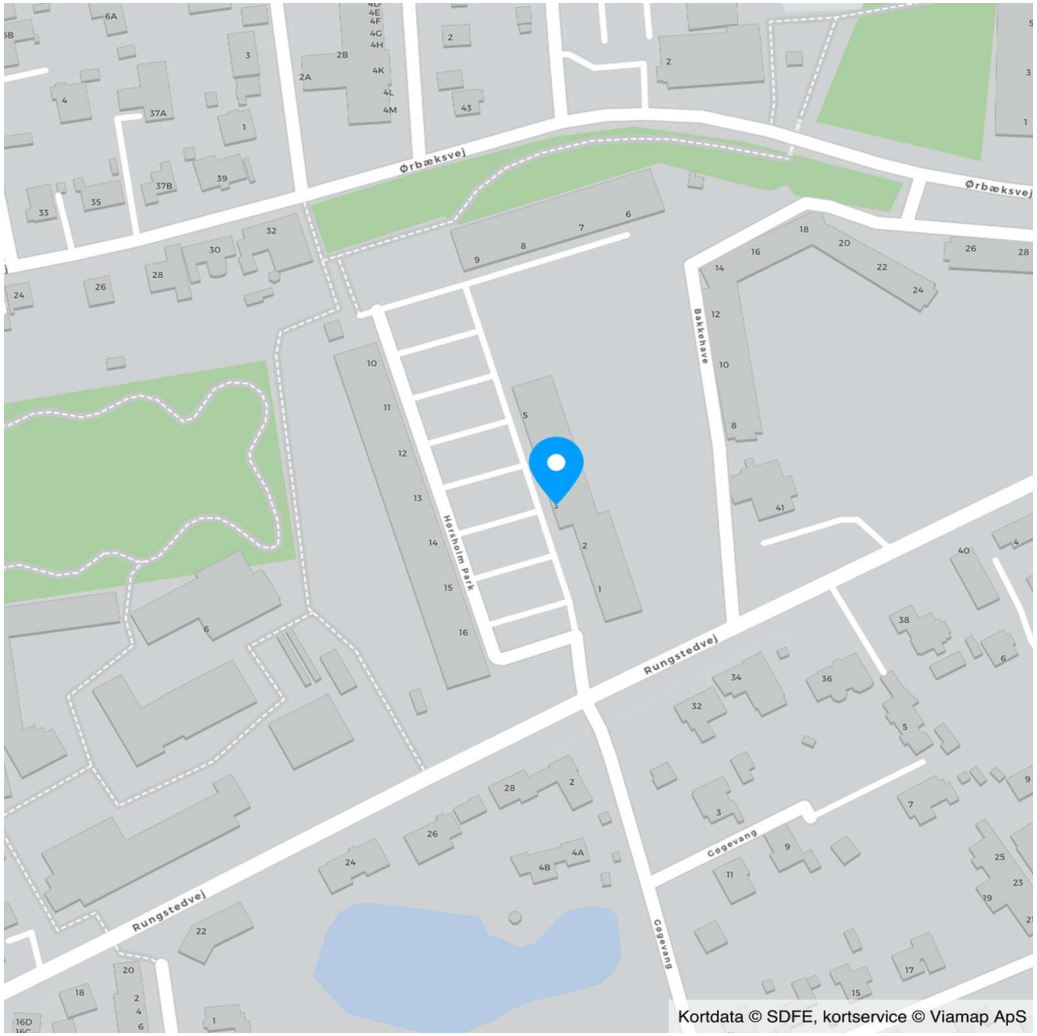
Sagsnr.: 3402377
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 02.11.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hørsholm Park 3, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 3402377
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	8c Hørsholm By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	251191
Ejerl. Nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.049.000
Grundværdi:	1.360.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.639.200
Grundlag for grundskyld:	1.088.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	63 m²
- Heraf tinglyst boligareal	m²
- Heraf andre tinglyste arealer	63 m²
BBR-boligareal:	69 m²

** 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.

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

Køle/fryseskab (Ikea, ca. 2024), Opvaskemaskine (Ikea, ca. 2024), Kogeplade (Ikea, 2024), Ovn (Ikea, ca. 2024), Emhætte (Ikea, ca. 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 10.05.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 05.11.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger 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. 10: 12.06.2025 - Præambel:
- Nr. 12: 26.06.2026 - D E K L A R A T I O NOm eksklusiv brugsret til terrasse

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

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hørsholm Park 3, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 3402377
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. ejerforeningens forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.400 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til sælgers afregning af varmeforbrug 2025 betales der månedligt kr. 450,- i aconto varme. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.

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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

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

Forfalden gæld til kommunen
Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævnssager
Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager vedr. lejligheden.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hørsholm Park 3, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 3402377
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.360
Grundskyld	kr.	9.248
A/C Fællesudgifter anslået	kr.	23.940
Rottebekæmpelse 2026	kr.	231
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.779

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.800.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	2.820.475

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.459 md. / 197.505 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.234 md. / 158.814 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 9: hovedstol kr. 35.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Vi afventer administrators svar, der antages at der foreligger fællesgæld for ejerforeningen.		02.11.2026

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Hørsholm Park
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 6 / 1775
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Der er brugsret til unummereret p-plads på fælles parkeringsplads.
Ejerforeningen råder over et antal garager til udlejning blandt ejendommens ejere/ beboere. Er der interesse for at leje en garage kan viceværten kontaktes.

Der er brugsret til cykel- og barnevognskælder. Der er brugsret til fællesvaskeri. Vaskekort købes hos viceværten.
El-ladestander 4 ladestanderer er koblet op til brug i HomeCharge App/VerdoOpladnings App, men som bruger skal du oplade din el-bil via VerdoOpladnings App.

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

Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.