



REAL

Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	55
Købspris	972.067	Værelser	2
Boligydelse	3.452	Byggeår	1966
Forbrugsafh. udgift	880	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2445**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / 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: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
Boligydelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026



2v andelsbolig i Hørsholm

2V andelsbolig på 55 m² i AB Opnæsgård beliggende på Alsvej med fin udsigt over sø og park.

Boligen indeholder entré, opbevaringsrum (i stedet for kælderrum) flisebelagt brusebadeværelse, aflukket køkken, stue med stort vinduesparti med udsigt over parkområdet, soveværelse med udgang til lille vestvendt altan.

Ejendommen er udstyret med dørtelefonanlæg og elevator.

AB Opnæsgård ligger centralt i Hørsholm, i gåafstand til indkøb og offentlige transportmidler. Meget tæt på skov, strand og Rungsted Station - og kun 25 min. til København.

Hørsholm by byder på masser af shoppingmuligheder og kulturtilbud, ligesom Rungsted Havn også har et stort udbud af restauranter og butikker, der er åbent hele året rundt.

AB Opnæsgård er Danmarks største andelsboligforening med 574 lejligheder, der er fordelt rundt om et stort parkområde med masser af gamle træer og 2 mindre søer. Foreningen er økonomisk velfunderet og drives af en professionel bestyrelse, som sikrer en sund økonomi og høj vedligeholdelsesstandard.

Se mere om AB Opnæsgård på www.abopnaesgaard.dk - alle relevante dokumenter kan også hentes her.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Annelise Plesner Davidsen

Adresse: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
Boligydelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026

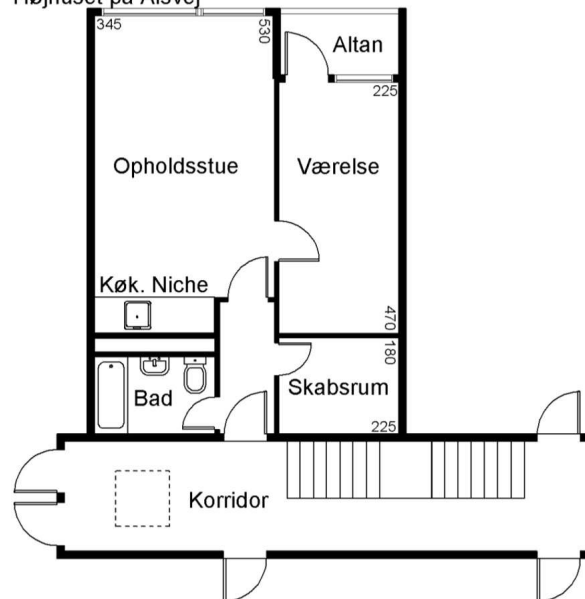


Adresse: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
Boligydelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026

Type 12
2 Værelser
Højhuset på Alsvej



Adresse: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
Boligydelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 7iz Vallerød By, Hørsholm
BFE-nr.: 9447207
Opført/ombygget år: 1966
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:
Energimærkning: C

Andelsboligen:

Må benyttes til:
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 11544/8462108
Fordelingstal vedr. boligafgift: 11544/8462108

Arealer: **

Boligareal i alt: 55 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, area-
ler, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse
offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som
en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om vej mv,
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Servitut nr. 3 - Byplanvedtægt nr. 8
Servitut nr. 4 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Servitut nr. 5 - Dok om forkøbsret
Servitut nr. 6 - Dok om pligt til at aftage varme mv, Ikke til hinder for priori-
tering
Servitut nr. 7 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Servitut nr. 8 - Dok om varslings sirene mv, Ikke til hinder for prioritering,
Servitut nr. 9 - Tillæg til servitut lyst 08.07.1969 (9232)
Servitut nr. 10 - Dekl ang grundejerforening, udstykning, bebyggelse og fæl-
les anlæg mv Tillige lyst pantstiftende
Servitut nr. 12 - N/A

Planer

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
Boligydelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.560 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

årsforbrug dækker både vand og varme.

Der betales kr. 620 pr. måned i aconto varme. Der betales kr. 260 pr. måned i aconto vand.

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Top Danmark

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyrhold

Det er tilladt at holde 1 hund eller kat.

Adresse: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
 Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
 Boligydelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	958.192	boligafgift	kr.	41.424	Købspris/udbetaling	kr.	972.067
Forbedringer	kr.	14.475				Overdragelsesgebyr administrator	kr.	5.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	14.175						
- Fradrag for mangler	kr.	300						
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	986.542						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.							
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)			kr.	972.067				
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	41.424			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	972.067	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.452			
						I alt	kr.	977.067
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 6								

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	972.067
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	509.659
Teknisk pris	kr.	1.481.726

Adresse: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
Boligyldelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: ja
Fremleje: ja
Husdyr: ja

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: tagrenovering med etablering af solceller - medfører ikke boligafgiftstigning. . Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Fællesfaciliteter

vaskeri
bilvaskeplads
gæsteværelse
selskabslokaler
cykelkælder

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____Ja __X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit	Kontantlån		90.563.857	2049	Nej	Ingen	rente 1,5804
Nykredit	Obligationslån		109.735.000	2040	Ja	Ingen	rente 2,1933, renteloft swap 2%
Nykredit	Obligationslån		110.514.000	2041	Nej	Ingen	rente 2,2238
Nykredit	Kontantlån		87.779.356	2050	Nej	Ingen	rente 1,0808

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Alsvej 4B, 4. 2, 2970 Hørsholm
Købspris: kr. 972.067

Sagsnr.: 340-2445
Boligyldelse/md.: kr. 3.452

Dato: 05.09.2026

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Sælger gøres opmærksom på, at følgende udgifter ikke er indregnet i budgettet :

- Beløb vedr. indfrielse af gæld ifølge evt. tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg.

Der er

tinglyst flg. af sådanne panthæftelser:

Ejerpantebrev:

- Følgende beløb forbundet med indfrielsen af eksisterende lån, jf. afs. 2.1:

· Eventuelle opsigelsesrenter på private pantebreve og pengeinstitutlån, der indfries.

· Eventuel kurssikring af eksisterende lån.

· Eventuelle periodiske ydelser på eksisterende lån som for eksempel rente og bidrag fra sidste termin og frem til dags dato.

- Lån sikret ved deklarationer, der forbyder pantsætning og udlæg.

- Eventuelle renter til sælgers pengeinstitut som følge af indsættelse af beløb på indlånskonto i forbindelse med handlen (såkaldte negative indlånsrenter).

- Istandsættelsesomkostninger, som måtte blive pålagt sælger eller andelsboligforeningen efter udarbejdelsen af salgsbudgettet .

- Eventuelle udgifter, som sælger, skal afholde i forbindelse med, at sælger skal foretage arbejder eller

lignende på andelsboligen, som er aftalt i salgsopstillingen eller overdragelsesaftalen.

- Omkostninger i forbindelse med opsigelse af sælgers eventuelle løbende forsyningsaftaler, abonnementer m.v.

- Beløb, der vedrører evt. refusionsopgørelse, restancer til andre end andelsboligforeningen og morarenter, medmindre andet er oplyst.

- Omkostninger til differencerenter, indfrielsesgebyr mv. på evt. fælleslån til (grund)ejerforening.

Pt. kendte



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



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.