

Kornbakken 14, 2970 Hørsholm

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**231**
Kontant	**13.900.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.973**	Grund m^2	**1.183**
Byggeår	**2023**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **355-9573**

RealMæglerne Maasbøl
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbøl

RealMæglerne Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

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: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 13.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 12.11.2026



Nu udbydes fantastisk bolig opført i 2023 beliggende på ugenert attraktiv udsigtsgrund for enden af lukket vej midt i Hørsholm. Eventuel mulighed for lang overtagelse. Ejendommen, hvis boligareal er 231 kvm, er opført i et plan med stor dobbelt garage med automatiske porte, havestue og 110 kvm kælder. Boligen ligger på toppen af en bakke, hvorfra der er udsigt til smukke grønne parklignende arealer. Indkørslen til ejendommen indeholder en stor vendeplads og der er god plads til parkering. Der er flisebelægning rundt om hele ejendommen og der er pergola/overdækning over indgangene.
Energiforbruget er helt i bund, idet der er en varmepumpe som er tilsluttet jordvarmeslanger, der er solcelleanlæg som lagrer strømmen i batterier, så man kan bruge efter behov og lade bilen op med grøn strøm. Der er også tænkt på miljøet, idet der er forberedt til kloakseparering og der er en nedgravet 2000 liters regnvandstank til havevanding som styres automatisk, der er installeret ventilationsanlæg samt temperaturstyret friskluftindtag i havestuen. Denne gennemtænkte og "intelligente" ejendom har mange flere funktioner installeret bl.a. alarmsystem, blødgøringsanlæg som sikrer kalkfrit vand, samt centralstøvsuger. Boligen indeholder stor entre med adgang til gæstetoilet. I midten af huset er der stort åbent køkken med spiseplads/spisestue. Køkkenet har 2 karnapper, så man har et rigtig godt udsyn. Og på den ene side af køkkenalrum er der forældreafdeling med masterbedroom, walkin closet og privat badeværelse samt kontor/gæsteværelse, dejlig lys opholdsstue med gaspejs og stor havestue (21 kvm).
På den anden side af køkkenalrum er der børne/ungdomsafdeling med 3 værelser, badeværelse, vaskerum, bryggers/garderoberum og egen indgang – det er også her man kommer direkte til den dobbelte garage (61 kvm).
Kælderen er et kapitel for sig. Her er bl.a et stort multirum, som er godkendt til beboelse – her er store vinduer og udgang til det fri. Kort og godt - En fantastisk nyere opført ejendom og en beliggenhed som kun sjældent udbydes. Kontakt Bjarke Maasbøl 4576 9051, hvis du har spørgsmål og ønsker at opleve denne fine fuldstændigt gennemtænkte ejendom.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 13.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 12.11.2026



Have



Område



Terrasse



Vinterhave



Terrasse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 13.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 12.11.2026



Køkken



Køkken



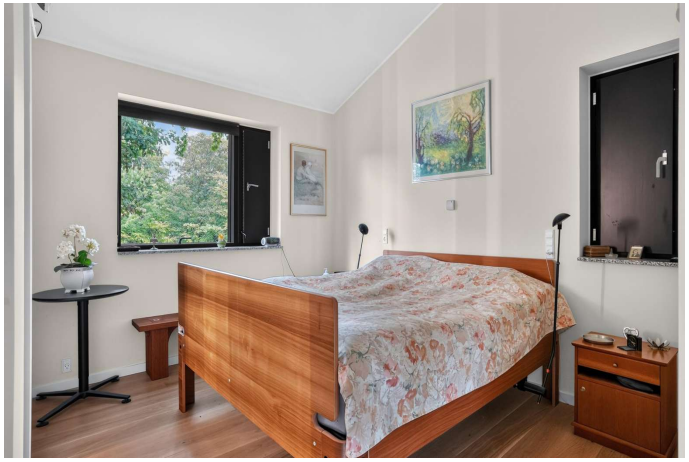
Stue



Stue



Stue



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

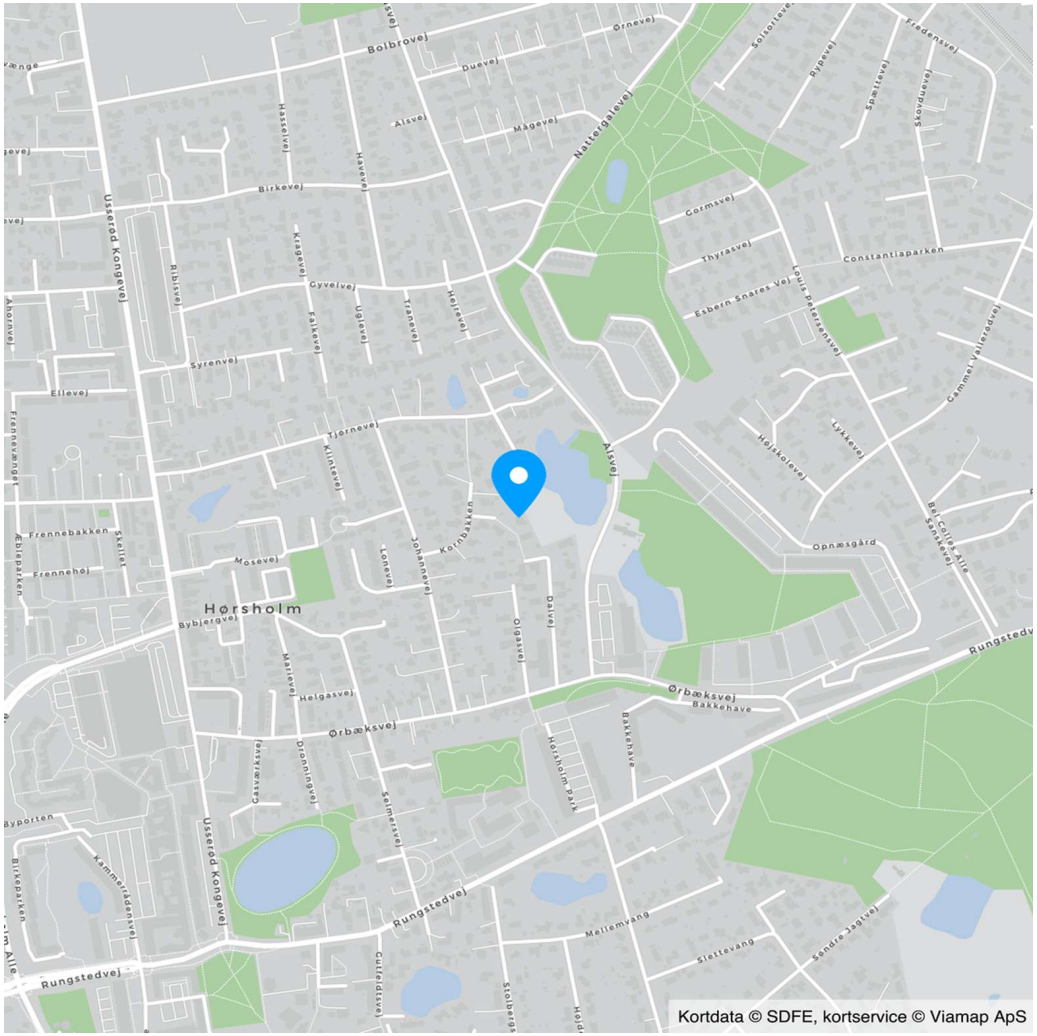
RealMæglerne Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 13.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 13.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboellse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	4gt Usserød By, Hørsholm
BFE-nr.:	2368326
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.612.000
Grundværdi:	5.392.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.489.600
Grundlag for grundskyld:	4.313.600

Arealer**

Grundareal:	1.183 m^2
Boligareal i alt:	231 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	110 m^2
Indbygget garage:	65 m^2
Indbygget udestue el. lign.:	21 m^2

** 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.

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Køle/fryseskab (LG + Miele), Mikrobølgeovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 13.05.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, vejlaug
- Nr. 2: 29.07.1959 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 22.12.1960 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 22.12.1960 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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

Kommuneplan 2025-2037: 1.B2 & 1.B3
Kommuneplan: Hørsholmstrategien 2023-2035
Varmeplan - Grøn varme - Fælles strategi for fossilfri varmeforsyning senest i 2035
Spildevandsplan: Ejendommen er omfattet af nedenstående spildevandsplan:
Kloakopland - A29F & A31

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 13.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Erhvervssikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbruget er det beregnede forbrug fra energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne Maasbøl modtager provision fra Dansk Boligforsikring og Willis. Vi modtager ligeledes provision fra Strømlinet

Byzone - områdeklassificeret som lettere forurenet:
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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 13.900.000

Sagsnr.: 355-9573
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.897
Grundskyld	kr.	36.666
Grundejerforening	kr.	400
Husforsikring, anslået	kr.	6.314
Renovation, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	400
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	71.676

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.900.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.225
I alt	kr.	14.005.475

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering herunder kurssikring og bankgarantistillelse, købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske samt omkostninger til berigtigelse

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: 695.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 77.778 md. / 933.336 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 63.562 md. / 762.739 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: 02.11.2026
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 Maasbøl
CVR-nr. 28275404
Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm
Tlf. +4545769051 / 2970@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Adresse: Kornbakken 14, 2970 Hørsholm Kontantpris: kr. 13.900.000	Sagsnr.: 355-9573 Ejerudgift/md.: kr. 5.973	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 30.500.000 Nr. 6: hovedstol kr. 30.000 Nr. 7: hovedstol kr. 400.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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