



REAL

Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.516	Grund m2	1.045
Byggeår/ombygget	1877/1986	Energimærke	E

Sagsnr. **355-9531**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbøl

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Charmende ejendom beliggende direkte og med egen låge til skoven tæt ved Hørsholm Kirke

Ejendommen er opført i 1877 og fik i 1986 renoveret skifertaget. Boligen er attraktivt beliggende på en stor grund direkte til skoven. Her kan man følge årtidernes skiften, gå eller løbe lange ture i skoven og se det rige dyre liv. Lige i nærheden findes Slotshaven og Arboretet med en af Danmarks største samlinger af træer og buske.

Man ankommer til ejendommen via indkørsel til gårdsplads. Ejendommen indeholder i stueplan møblerbar entre med trappe til 1. sal, åbent landligt køkken holdt i lyse farver som er i direkte forbindelse med spisestue. Opholdsstue, som kan opdeles i flere miljøer samt værelse/stue. Badeværelse. Der er fra stueplan 2 udgange til stor nyanlagt træterrasser (2024) hvor man har udsigten til haven og skoven.

Første sal indeholder repos, brusebadeværelse og 2 soveværelser.

Haven er fantastisk dejlig med ældre beplantning og stor græsplæne direkte til skoven.

Boligen opvarmes af et naturgasfyr.

Ring til Bjarke Maasbøl på 4576 9051 og få en personlig fremvisning af Hørsholm Kongevej 5.

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 Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026



Ejendommen



Badeværelse



Ejendommen



Køkken



Spisestue



Spisestue

Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026



Stue



Stue



Terrasse



Værelse



Værelse



Værelse

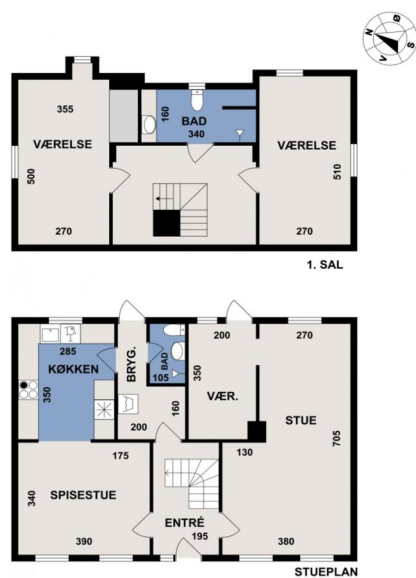
Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm

Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531

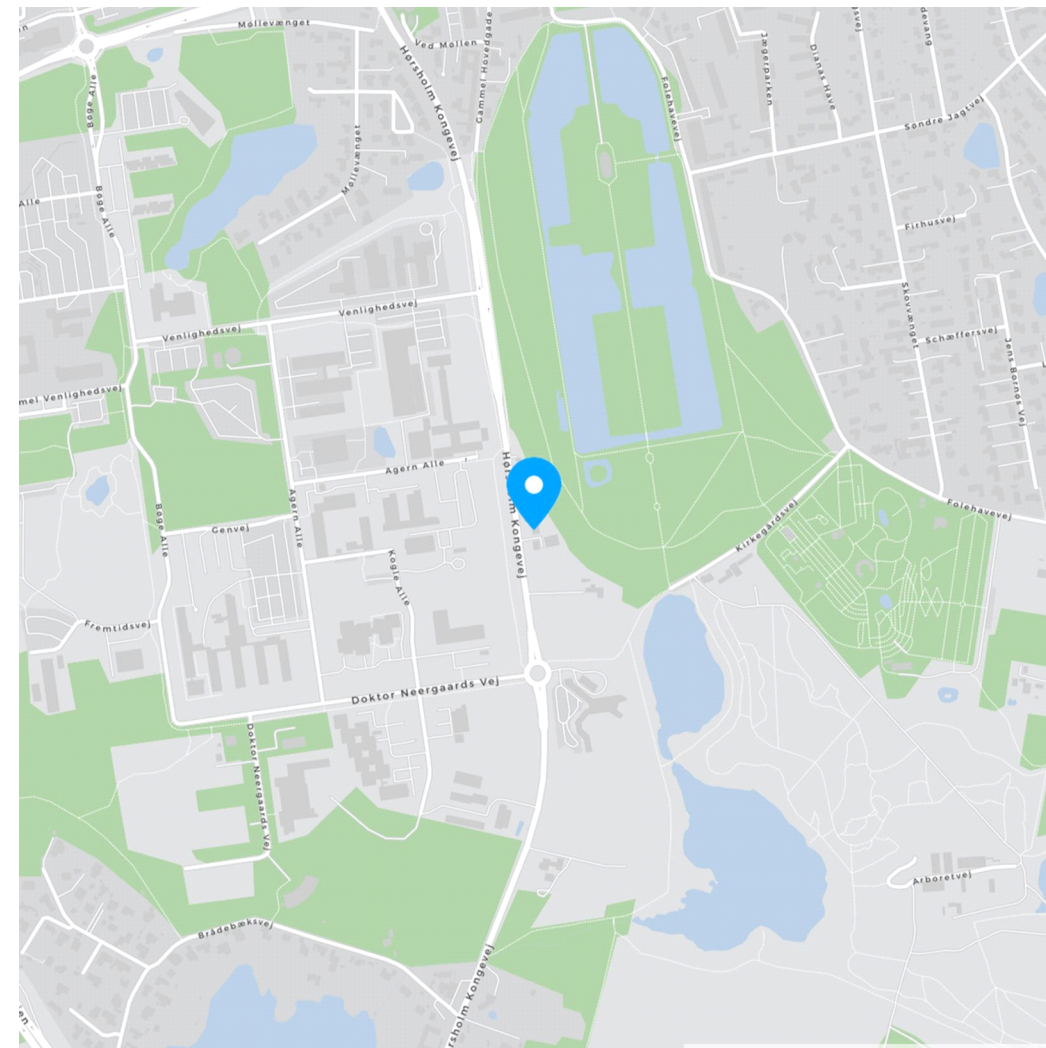
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	160 Hørsholm By, Hørsholm
BFE-nr.:	2367506
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1877/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.009.000 kr.
Grundværdi:	3.972.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.207.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.177.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.045 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planforhold:

Lokalplaner:
Ingen

Kommuneplan 2025-37, herunder 2.L.9 Ved Hørsholm Kongevej, 2.R.8 Ridebane, Slotshaven
Hørsholmstrategien 2023-2035
Planstrategi 2019
Planstrategi 2024
Plan DTU Science Park
Solidevandsplan, jf ejendomsdatarapport

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1893 lbnr. 902190-14 Tillægstekst Dok om at der ikke anlægges nogen fabrik, svineslagteri, garveri el lign
Nr. 2 lyst d. 22.04.1898 lbnr. 902191-14 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, samt om låge
Nr. 3 lyst d. 12.01.1956 lbnr. 322-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 07.02.1967 lbnr. 1202-14 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 14_Z_411
Nr. 5 lyst d. 25.07.1969 lbnr. 10272-14 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 3I Filnavn: 14_S_645
Nr. 6 lyst d. 09.07.1997 lbnr. 18642-14 Tillægstekst Dekl vedr fjernelse af carport/udhus. Filnavn: 14_Æ_286

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur/Ovn: Bauknecht | Emhætte: Linea | Køle/fryseskab: Indesit | Opvaskemaskine: Siemens | Vaskemaskine: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til den pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Årsforbrug er beregnet jf. EneGimærke
Seneste opgørelse for varme kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

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 og rødt hus. Der henvises til pågældende tilstandsrapport, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Elinstallationsrapport kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Energimærkning: Energimærke E. Der henvises til pågældende energimærke, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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 i 2026 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 i 2026.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer:

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på matrikelnummeret i henhold til ejendomsdatarapport.

Beskyttede sten- og jorddiger:

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen iht. ejendomsdatarapport.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje i henhold til ejendomsdatarapport.

Sø- og åbnesskyttelseslinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- og åbnesskyttelseslinje i henhold til ejendomsdatarapport.



Adresse: Hørsholm Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.357	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	27.010	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	4.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation Anslået	kr.	6.000	Køberrådgivning, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse Anslået	kr.	150	I alt	kr.	5.750.636
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		54.188			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.506 md./ 366.072 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.117 md./ 301.410 år v/23,50%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 Kongevej 5, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 355-9531
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: 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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg