



REAL

Hørsholm Park 11, 4. mf., 2970 Hørsholm

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	69
Kontantpris	2.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.575		
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **355-9530**

RealMæglerne Maasbøl

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

Adresse: Hørsholm Park 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

Flot istandsat 2-værelses penthouselejlighed på 4. sal med stor vestvendt altan i ejendom med elevator.

I en af Hørsholms mest kendte og attraktive bebyggelser "Hørsholm Park" udbydes 2-værelses lejlighed på 4. sal med vestvendt altan. Lejligheden ligger i et område med skov og indkøb indenfor gåafstand ligesom Rungsted Havn og stranden kan nås indenfor 10 min. på cykel.

Lejligheden indeholder: stor fordelingsentre med skabe og med adgang til samtlige rum i lejligheden. Stor lys opholdsstue med udsigt over Hørsholm. Fra stuen er der udgang til skøn vestvendt og solrig altan med elektrisk markise, hvorfra udsigten kan nydes. Soveværelse med indbygget skab. Stort Invita køkken med masser arbejdsplads og skabe samt god spiseplads til flere personer. Badeværelset er med toilet, bruseafsnit og vaskesøjle med Miele vaskemaskine og tørretumbler. Soveværelset samt køkken har nyere vinduer (2015). Flot behandlede trægulve og vægge er fuldspartlede og der er opsat filt.

Bebyggelsen har endvidere store parkeringsarealer, kælderrum samt fællesvaskeri.

Her er tale om en lejlighed som kun sjældent bliver udbudt.

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 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Hørsholm Park 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025



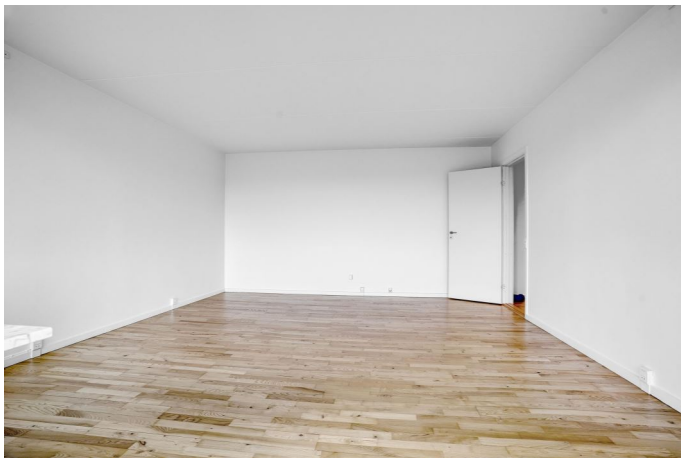
Altan



Udsigt



Stue



Stue

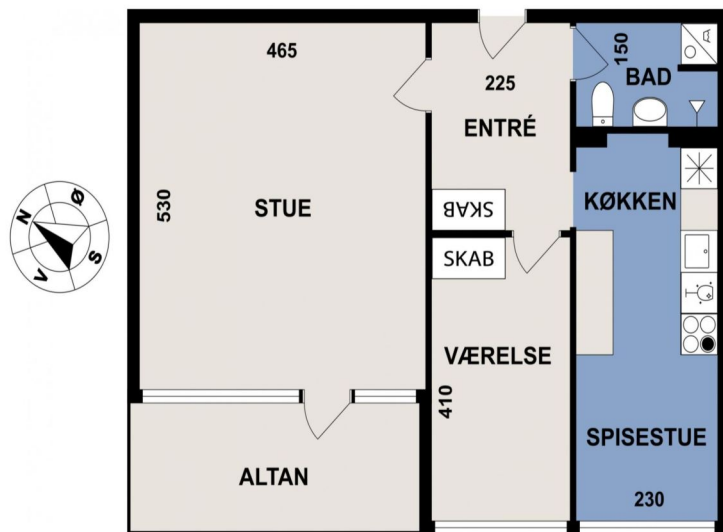


Værelse

Adresse: Hørsholm Park 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

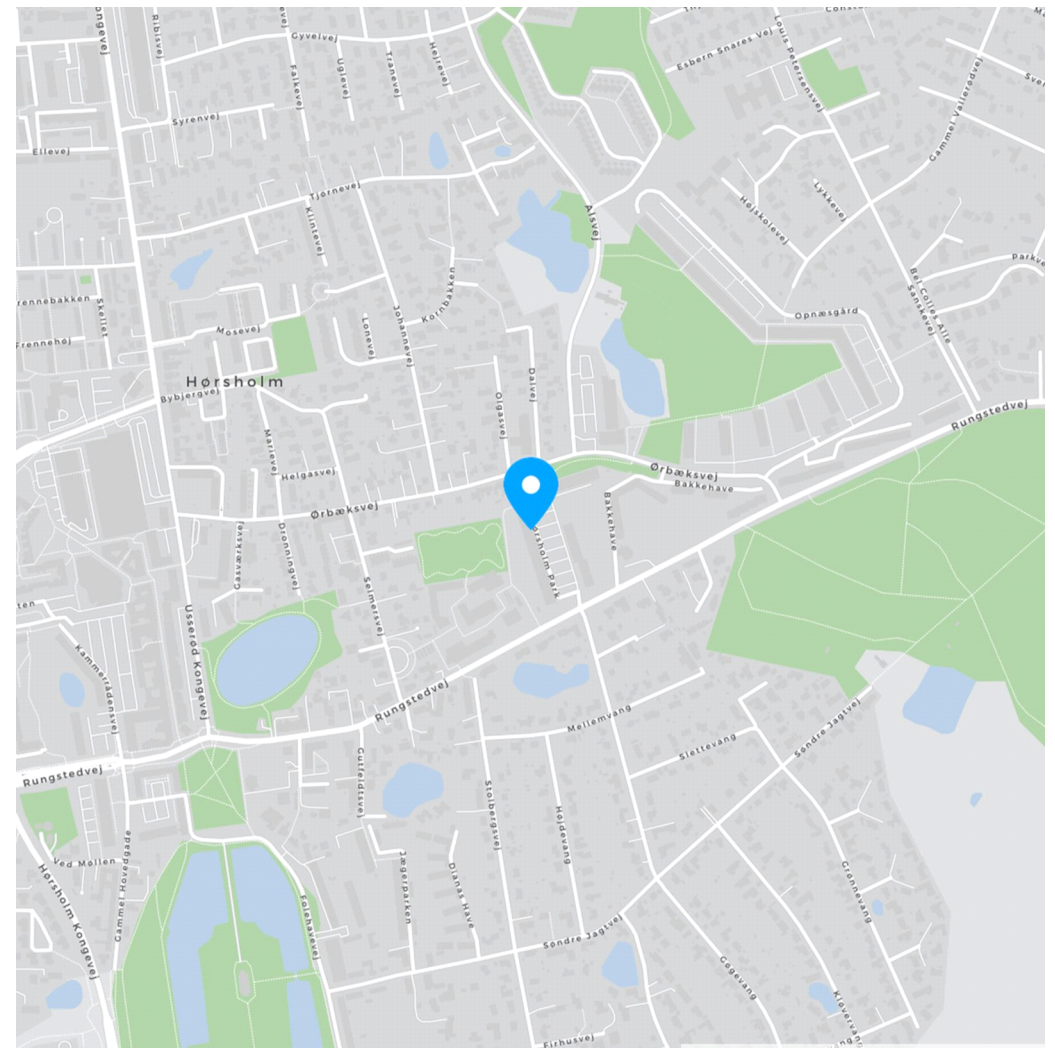
Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Hørsholm Park 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	8 d Hørsholm By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	251121
Ejl.nr.:	137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.160.000 kr.
Grundværdi:	1.471.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.728.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.176.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Eksisterende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	63 m ²
- heraf boligareal:	63 m ²

BBR-boligareal:	69 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Lokalplan

- Byplansvedtægt nr. 8 | For Opnæsgård og omliggende ejendomme nord for Kohave Allé og Hørsholmvej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037

- 1.B2 Johannevej, Selmersvej m.fl.

- 1.B3 Opnæsgård, Bakkehave, Hørsholm Park

- 2.B4 Gøgevangskvarteret

Hørsholmstrategien 2023-35

Spildevandsplan, jf ejendomsdatarapport

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.05.1932 lbnr. 923979-14 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 14_Ø_695

Nr. 2 lyst d. 05.11.1953 lbnr. 9876-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 14_T_445

Nr. 3 lyst d. 06.01.1961 lbnr. 102-14 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv Filnavn: 14_X_611

Nr. 4 lyst d. 10.10.1961 lbnr. 7380-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 14_Q_643

Nr. 5 lyst d. 24.06.1964 lbnr. 5154-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 8 Filnavn: 14_Æ_383

Nr. 6 lyst d. 07.03.1972 lbnr. 4379-14 Tillægstekst Dok om pligt til at aftage varme mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_Æ_383

Nr. 7 lyst d. 20.03.1975 lbnr. 5093-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 14_Q_643

Nr. 8 lyst d. 22.10.1980 lbnr. 27064-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 14_Q_643

Nr. 9 lyst d. 29.06.1987 lbnr. 13127-14 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 14_L_65

Nr. 10 lyst d. 15.07.1997 lbnr. 19198-14 Tillægstekst Vedtægter til ejerforeningen, tillæg. Filnavn: 14_Q_643

Nr. 11 lyst d. 03.08.2006 lbnr. 25021-14 Tillægstekst Dekl vedr. teknikkabine til bredbåndsnet Fri prioritering, Filnavn: 14_Q_643

Nr. 13 lyst d. 12.06.2025 lbnr. 1016806488 Filnavn:



Adresse: Hørsholm Park 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025

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: Der henvises til pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.480 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varmeudgift er baseret på sælgers acountbetaling.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der vil ikke blive udarbejdet en tilstandsrapport på nærværende ejerlejlighed.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der vil ikke blive udarbejdet en elinstallationsrapport på nærværende lejlighed.

Energimærkning: Energimærke C. 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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 2025.

YouSee:

Yousee grundpakke kan tilkøbes via ejerforening til anslået kr. 310,00 pr. måned.

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. 177.761,- som enten kan betales kontant eller finansieres over 20 år med en månedlig ydelse på kr. 1.173,-. Beløbet er ikke medtaget i ejerudgift. Beløbene er foreløbige/vejledende og oplyst uden ansvar jf. bilag fra generalforsamling. Yderligere information om projektet kan rekvireres hos mægler.



Adresse: Hørsholm Park 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.813	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	10.003	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	23.940	Ejerskiftegebyr anslået	kr.	1.950
Rottebekæmpelse 2025	kr.	146	Køberrådgivning, Anslået	kr.	8.000
			I alt	kr.	2.622.400

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 42.901

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.732 md./ 164.786 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.318 md./ 135.812 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 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: 28.10.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 11, 4. mf., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 355-9530
Ejerudgift/md.: kr. 3.575

Dato: 29.10.2025

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.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 6/1775

Tinglyst fordelingstal: 6/1775

Adm. fordelingstal: 6/1775

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.

I form af: Vedtægter lyses pantstiftende

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er brugsret til et kælderrum & vaskekælder.

Standardfinansieringsforbehold:

Der kan ikke opnås 80% realkreditbelåning, idet der er tinglyst sikkerhed til ejerforening.

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