

REAL



Ørnevej 8, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.084	Grund m ²	826
Byggeår	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **355-9548**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasboel

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: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.03.2026



Fuglekvarteret i Hørsholm ved åbne grønne arealer.

Attraktiv meget børnevenlig beliggenhed på lukket vej helt uden gennemgående trafik, tæt på velfungerende daginstitutioner, skole, gymnasium, offentlig transport, dejlige sportsfaciliteter samt legeplads.

Boligen fremstår i den originale stil og indeholder: stor entre med adgang til gæstetoilet og soveværelse, stor stue som er opdelt i en dagligstue og spisestue, hvorfra der er udgang til solrig vestvendt terrasse. Separat afdeling med 3 soveværelser. Badeværelse med badekar holdt i den originale stil, rummeligt køkken med god spiseplads samt praktisk bryggers.

Stor dejlig, solrig og ugeneret have samt carport.

Kontakt Bjarke Maasbøl på 4576 9051, hvis du kunne tænke dig at se denne dejlige bolig i fuglekvarteret i Hørsholm.

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: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.03.2026



Ejendommen



Have



Badeværelse



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.03.2026



Stue



Terrasse



Værelse



Værelse



Spisestue



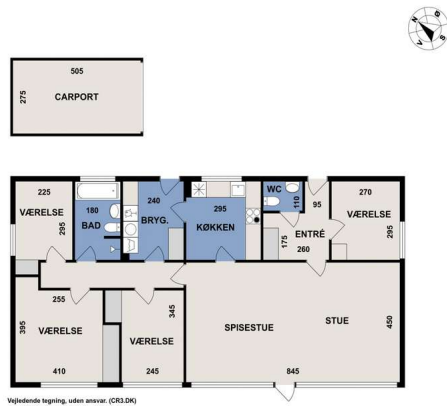
WC



Adresse: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

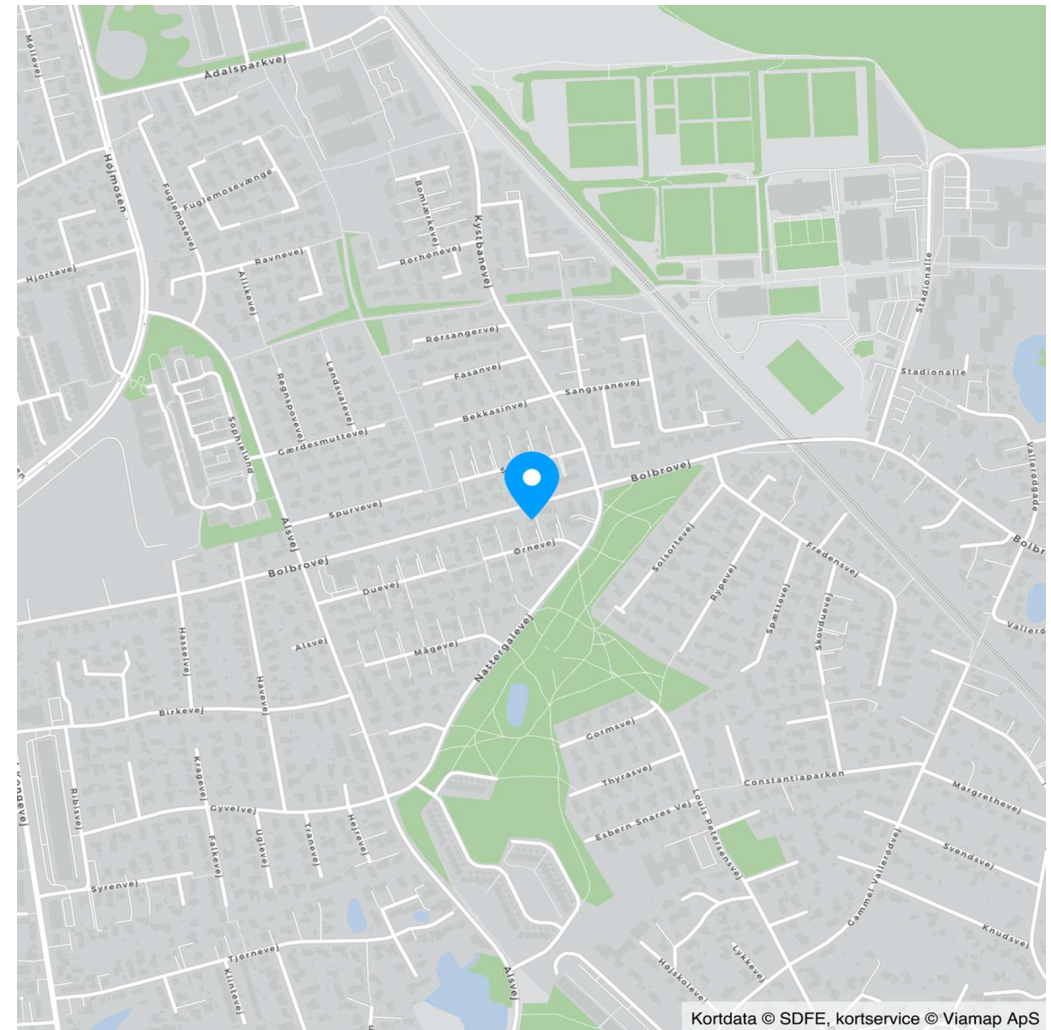
Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 5fm Usseø By, Hørsholm
BFE-nr.: 2368617
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.893.000
Grundværdi: 4.392.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.914.400
Grundlag for grundskyld: 3.513.600

Arealer**

Grundareal: 826 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Carport: 19 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 21.03.2026 -
- Nr. 1: 30.01.1962 - må ikke udstykkes. Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. Om resp se akt. 26/10-1962 lyst ptgn. 17/10-1964 lyst ptgn. 19/5-1972 delv afløst.

Planer

Byplanvedtægt 15
Hørsholmstrategien 2023-35
Kommuneplan 1.B19 - Nattergalevej - Kokkedalsvej - Kystbanevej
Lokalplan 156 - For et område ved Nattergaleengen

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Solcelleanlæg:

Der er et solcelleanlæg på ejendommen.

Nedgravet olietank:

Tanken er afblændet jf. BBR

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.963	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	29.866	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Nuværende husforsikring	kr.	6.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	4.103	I alt	kr.	5.537.917
Rottebekæmpelse	kr.	342			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.012			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.937 md. / 347.248 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.866 md. / 286.387 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ørnevej 8, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 355-9548
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.03.2026

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:

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