

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	69
Kontant	2.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.756	Altan	Ja
Byggeår	1969	Energimærke	+ C

Sagsnr. **355-9539**

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: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026



Pæn og velholdt 2-værelses lejlighed på 1. 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 1. 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 fordelingsentree med garderobeplads og med adgang til samtlige rum i lejligheden. Stor lys opholdsstue med udsigt. Fra stuen er der udgang til skøn vestvendt og solrig altan med markise. Soveværelse med indbygget skab. Stort køkken fra HTH (ca. 2010) med god skabs- og arbejdsplads samt spiseplads til flere personer. Flot lyst badeværelse (ca. 2010) som er med toilet, bruseafsnit og vaskesøjle. Soveværelset samt køkkenet har nyere vinduer (2015).

Bebyggelsen har store fællesarealer, parkeringspladser samt fællesvaskeri og brugsret til eget kælderrum.

Kontakt Bjarke Maasbøl 4576 9051 for at se denne dejlige lejlighed.

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.

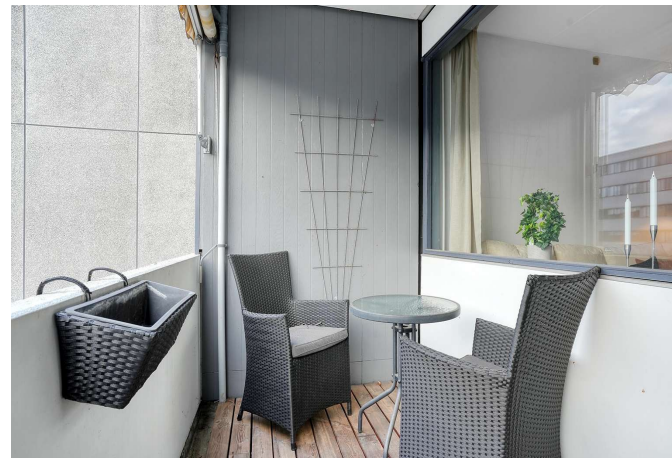
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

Adresse: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

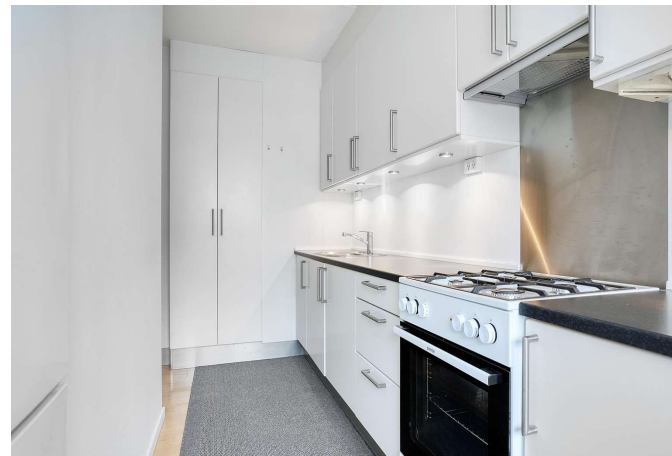
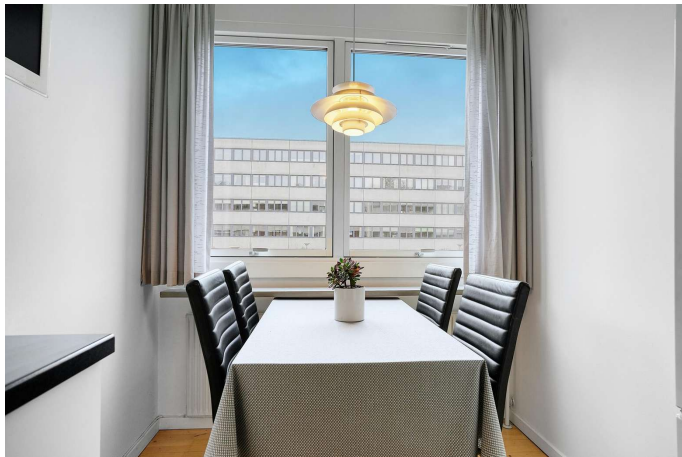
Dato: 19.04.2026



Adresse: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026



Adresse: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026

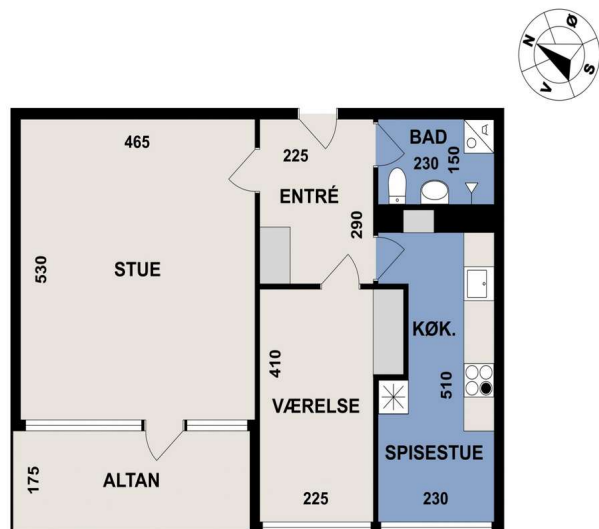




Adresse: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	8c Hørsholm By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	251091
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Ingen vandforsyning
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Intet afløb
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Arealer**

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	63 m ²
BBR-boligareal:	69 m ²

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

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.950.000
Grundværdi:	1.267.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.560.000
Grundlag for grundskyld:	1.013.600

Tilbehør:

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

Gaskomfur: Gorenje | Ovn: Gorenje | Kogeplade: Gorenje | Emhætte: X | Køle/fryseskab: Gram | Vaskemaskine: Bosch | Tørretumbler: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.05.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 05.11.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 06.01.1961 - Dok om ekspropriation mv
- Nr. 4: 10.10.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 24.06.1964 - Byplanvedtægt nr. 8
- Nr. 6: 07.03.1972 - Dok om pligt til at aftage varme mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 29.06.1987 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 8: 03.08.2006 - Dekl vedr. teknikkabine til bredbåndsnet Fri prioritering,

Planer

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbrug er baseret på sælgers acantobetaling.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Hørsholm Park 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	4.154	Kontantpris	kr.	2.095.000
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Grundskyld	kr.	8.616	I alt	kr.	2.109.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	23.940	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
gasforbrug	kr.	180			
Rottebekæmpelse	kr.	231			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.077			

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/nettoyldelse 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.437 md. / 137.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.342 md. / 112.106 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: 08.04.2026

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

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 2, 1. mf, 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 355-9539
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 19.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Andel af fælleslån Vinduesudskiftning	19.168	31.12.2025

Køber overtager sælgers andel af vinduesfælleslån opgjort til kr. 19.168,- pr. 31.12.2025. Månedlig ydelse inkl. månedligt administrationsgebyr kr. 30,00 er medtaget i ejerudgift.

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Hørsholm Park
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 6 / 1775
Tinglyst: 6 / 1775
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Der er brugsret til et kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskekælder og parkeringspladser

Andre forhold af væsentlig betydning

Forurening:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Standardfinansieringforbehold:

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

YouSee:

Yousee grundpakke kan tilkøbes via ejerforening og der henvises til administrator herom.

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,-. Beløbene er foreløbige/vejledende og oplyst uden ansvar jf. bilag fra generalforsamling. Yderligere information om projektet kan rekvireres hos mægler.

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