



REAL

Hørsholm Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	115
Kontantpris	4.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.840		
Byggear	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2297**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Lys og velindrettet lejlighed med altan i Hørsholm

Lejligheden på 2. sal i Hørsholm tilbyder et stilfuldt og funktionelt hjem, hvor den moderne indretning forenes med et praktisk layout. Den rummelige entré byder velkommen og fører videre til en lys og indbydende stue, hvor de store vinduer skaber en luftig og åben atmosfære. Stuen er ideel til både afslapning og samvær, og fra her er der direkte adgang til altanen, hvor du kan nyde en fredelig udsigt over området.

Køkkenet er stilrent, og er ideelt placeret i lejlighedens centrum for nem adgang til både stue og værelser. De tre værelser er velproportionerede og lyse. Hovedsovæværelset har store vinduer, der giver en følelse af rummelighed, og de to andre værelser kan tilpasses efter behov som kontor, børneværelse eller gæsteværelse.

Badeværelset er indrettet med en moderne bruseniche. Der er også et ekstra gæstetoilet, hvilket giver ekstra komfort. Lejligheden har godt med opbevaringsplads, både i entreen og i de øvrige rum, og det hele er effektivt udnyttet.

Lejligheden rummer 115 m², hvilket giver masser af plads til at udnytte alle rum optimalt. Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket sikrer en stabil og økonomisk opvarmning hele året.

Med sin beliggenhed i Hørsholm er lejligheden ideel for dem, der ønsker et moderne og praktisk hjem i et roligt og naturskønt område, samtidig med at de er tæt på byens faciliteter. Her får du et hjem, hvor både funktionalitet og æstetik går hånd i hånd, perfekt til både små familier og par, der ønsker et hjem med moderne komfort.

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: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Hørsholm Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

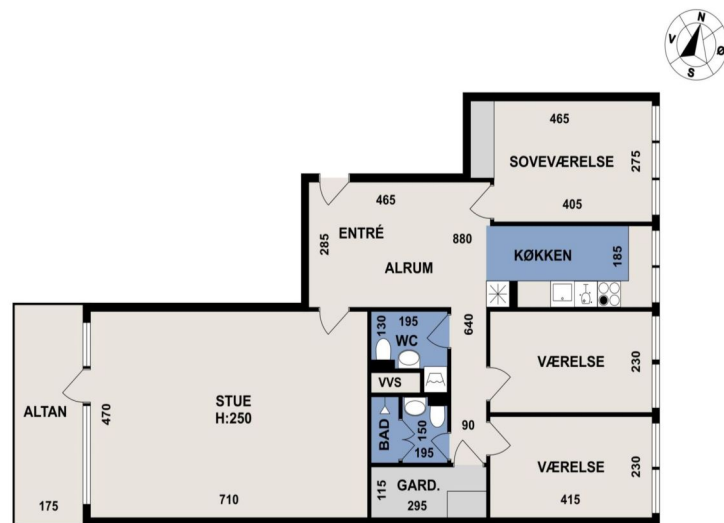
Dato: 10.01.2026



Adresse: Hørsholm Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

Dato: 10.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Hørsholm Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	8 d Hørsholm By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	251558
Ejl.nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.518.000 kr.
Grundværdi:	2.300.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.814.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.840.000 kr.

Tilbehør:

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

Type: Køleskab af mærket Vestfrost
Type: Opvaskemaskine af mærket Siemens
Type: El-komfur af mærket Siemens
Type: Vaskemaskine af mærket LG
Type: Tørretumbler af mærket LG
Type: Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	109 m ²
- heraf boligareal:	109 m ²

BBR-boligareal:	115 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.05.1932 lbnr. 923749-14 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. 15 lyst d. 12.06.2025 lbnr. 1016806488 Filnavn: b7655f0d-d184-42e2-9731-2674754f1bf8



Adresse: Hørsholm Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. ejerforeningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.280 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 440,- i a'conto varme. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hørsholm Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	15.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
A/C Fællesudgifter	kr.	39.900	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	3.850
Rottebekæmpelse	kr.	188	EF Gebyr for notering af ejerskiftet vil blive pålignet køber på førstkomende opkrævning efter købersovertagelse	kr.	2.000
			I alt	kr.	4.429.100
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		70.081			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.549 md./ 282.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.389 md./ 232.664 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: 10.01.2026
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 Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

Dato: 10.01.2026

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:

Lån til vinduesudskiftning

Der påhviler ejerforeningens medlemmer fællesgæld på i alt 1.091.364,45 kroner pr. 31. december 2024. Lejlighedens andel af gældende udgør 0,00 kr. idet der er foretaget indfrielse. Hæftelsesforholdet for ejerforeningens fællesgæld er pro rata af lånedeltagerne.

Køb af garager

Der påhviler ejerforeningen gæld til finansiering af af ejerforeningens køb af garagerne. Gælden er bestået af kr. 3.839.000 som et realkreditlån i Nordea Kredit - restgæld pr. 31. december 2019 udgør 3.250.307,00 kroner og kr. 2.515.000 som et bankannuitetslån i Nordea Bank med en restgæld pr. 31. december 2019 på 2.227.646,00 kroner Realkreditlånet i Nordea Kredit er optaget som et fastforrentet 20 årigt kontantlån til en rente på 2,0898% p.a. excl. administrationsbidrag på p.t. 0,3375% p.a..

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Hørsholm Park

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 10/1775

Tinglyst fordelingstal: 10/1775

Adm. fordelingstal: 10/1775

Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 90.000 kr.

I form af: Vedtægten skal lyses pantstiftende med 1. prioritet ved ejerskifte og skal udgøre kr. 90.000

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.



Adresse: Hørsholm Park 3, 2. tv., 2970 Hørsholm
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2297
Ejerudgift/md.: kr. 5.840

Dato: 10.01.2026

Zonestatus

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.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager vedr. ledigheden.

Vedtaget facadeprojekt

Forslag om facadeprojekt med en lille altanudvidelse samt i farven titanium andragende en budgetramme på 52.587.755,00 kroner er vedtaget. Med vedtagelsen af forslaget vil nærværende lejligheden blive pålagt følgende udgift kontant efter fordelingstal: 296.269,07,- for en stor lejlighed kontant efter fordelingstal 10. Projektet finansieret med en mellemfinansiering (byggekredit), der afløses af kontant indbetaling fra ejerne efter fordelingstal eller deltagelse i et fælleslån efter fordelingstal. Fælleslånet vil være variabelt forrentet. Forventet ydelse vil andrage mellem ca. 1.200,- kroner pr. måned og ca. 1.900,- kroner pr. måned. Ydelsen er oplyst med forbehold og da lånet ikke er hjemtaget er ydelsen ikke medtaget i ejerudgiften.

Antenneforhold

Der er etableret kabel-tv i ejendommen. Ejerforeningen har indgået aftale med YouSee om levering af grundpakken. Såfremt der ønskes anden sammensætning af tv-kanaler kontakter ejer selv You See for aftale om dette og afregner direkte overfor udbyder for merudgift. Såfremt køber ikke ønsker at fortsætte Yousee grundpakke til kr. 310, pr. måned, skal dette meddeles administrator.

Husdyr

Man må ikke holde hund eller kat uden forudgående skriftlig tilladelse. Der kan gives tilladelse til at holde én hund eller én kat. Kamphunde/muskelhunde er ikke tilladt.

Udlejning

Udlejning er tilladt, jvf. vedtægternes bestemmelser.

Navneskilt:

Når ny beboer indflytter er der fra ejerforeningens side krav om nyt navneskilt til indgang, postkasse og dør til lejligheden. Der er formkrav til skiltene. Bestilling af nyt navneskilt skal ske gennem ejendommens vicevært.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under Hørsholm Kommunes Spildevandsplan 2024-2034. Yderligere info kan ses på <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/18#/>

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplaner Hørsholm Kommune. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>

Lokalplan/Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner og/eller kommuneplaner. Der henvises til lokalplanen i Ejendomsdatarapporten. Yderligere info kan ses på <https://www.dingeo.dk/data/plan/>

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret

Der er brugsret til kælderrum, unummeret p-plads på den fælles parkeringsplads, cykel- og barnevognskælder, fællesvaskeri (vaskekort købes hos viceværten).

Ejerforeningen råder over et antal garager til udledning blandt ejere/beboere.

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

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.