



**REAL**

## Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm

Ejd. type	<b>Andelsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>46</b>
Købspris	<b>779.589</b>	Værelser	<b>2</b>
Boligyldelse	<b>3.149</b>	Byggeår	<b>1966</b>
Forbrugsafh. udgift	<b>1.195</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **340-2382**

---

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS  
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / [www.realmaeglerne.dk/kokkedal](http://www.realmaeglerne.dk/kokkedal)

## 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: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
Boligydelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026



### Alsvej - 2V andelsbolig i Hørsholm

2V andelsbolig på Alsvej på 46m<sup>2</sup>.

Boligen er beliggende på 4. sal med fin udsigt over Hørsholm. Indeholder lille entré, gammelt karbadeværelse,

indbygget garderobe/opbevaringsskab, åbent køkken til lys dagligtue med stort nyt vinduesparti. Soveværelse med indbygget skabsvæg og udgang til lille vestvendt altan med udsigt over Hørsholm.

Boligen fremstår originalt med behov for opdatering og med gode muligheder for selv at sætte sit præg på

det nye hjem. Rigtig god mulighed for førstegangskøbere i en sund andelsboligforening.

Opnæsgård ligger centralt i Hørsholm, i gåafstand til indkøb og offentlige transportmidler. Meget tæt på skov, strand og Rungsted Station - og kun 25 min. til København.

Hørsholm by byder på masser af shoppingmuligheder og kulturtilbud, ligesom Rungsted Havn også har et stort udbud af restauranter og butikker, der er åbent hele året rundt.

AB Opnæsgård er Danmarks største andelsboligforening med 574 lejligheder, der er fordelt rundt om et stort parkområde med masser af gamle træer og 2 mindre søer. Foreningen er økonomisk velfunderet og drives af en professionel bestyrelse, som sikrer en sund økonomi og høj vedligeholdelsesstandard.

<!-- x-tinymce/html -->

Se mere om AB Opnæsgård på [www.abopnaesgaard.dk](http://www.abopnaesgaard.dk) - alle relevante dokumenter kan også hentes her.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Annelise Plesner Davidsen

Adresse: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
Boligyldelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026

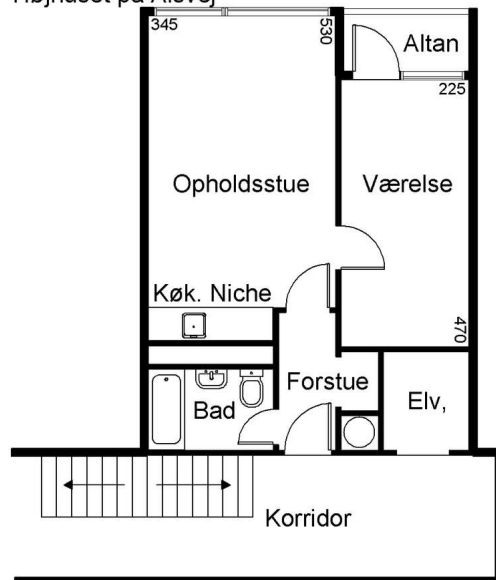


Adresse: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
Boligyldelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026

Type 13  
2 Værelser  
Højhuset på Alsvej



Adresse: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
Boligyldelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 7iz Vallerød By, Hørsholm  
BFE-nr.: 9447207  
Opført/ombygget år: 1966  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering  
Pr.: 31.12.2026  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 1.101.558.000  
Energimærkning: C

**Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 46 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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 offent-  
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-  
ranti.

**Andelsboligen:**

Må benyttes til:  
Andelnr.:  
Fordelingstal vedr. formuen: 9417/8462108  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 9417/8462108

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om vej mv,  
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
Servitut nr. 3 - Byplanvedtægt nr. 8  
Servitut nr. 4 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
Servitut nr. 5 - Dok om forkøbsret  
Servitut nr. 6 - Dok om pligt til at aftage varme mv, Ikke til hinder for priori-  
tering  
Servitut nr. 7 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Servitut nr. 8 - Dok om varslings sirene mv, Ikke til hinder for prioritering,  
Servitut nr. 9 - Tillæg til servitut lyst 08.07.1969 (9232)  
Servitut nr. 10 - Dekl ang grundejerforening, udstykning, bebyggelse og fæl-  
les anlæg mv Tillige lyst pantstiftende  
Servitut nr. 12 - N/A

**Planer**

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
Boligyldelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 14.340 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Årsforbrug dækker både vand og varmeudgifter aconto

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Topdanmark  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: René Grube kr. 443.500

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Husdyrhold**

Det er tilladt at holde 1 hund eller kat.



Adresse: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
 Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
 Boligydelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>		<u>Boligydelse:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Andel i foreningens formue	kr. 781.589	boligafgift	kr. 33.780	Købspris/udbetaling	kr. 779.589
Forbedringer	kr. 0	tv/internet	kr. 4.008	Overdragelsesgebyr administrator	kr. 5.000
Særligt tilpasset inventar	kr. 0				
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr. 2.000				
- Fradrag for mangler	kr.				
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>kr. 779.589</b>				
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.				
<b>Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)</b>	<b>kr. 779.589</b>				
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr. 0	Boligydelse i alt pr. år	kr. 37.788		
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>	<b>kr. 779.589</b>	<b>Boligydelse i alt pr. md.</b>	<b>kr. 3.149</b>		
				<b>I alt</b>	<b>kr. 784.589</b>

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 6

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	779.589
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	415.754
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>1.195.343</b>

Adresse: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
Boligydelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: fortrinsret  
Fremleje: iht vedægter  
Husdyr: 1 husdyr tilladt

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: tagreovering med solceller, ingen boligafgiftstigning. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

**Fællesfaciliteter**

vaskeri  
bilvaskeplads  
gæsteværelse  
selskabslokaler  
cykelkælder

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit	Kontantlån		88.616.769		Nej	Ingen	
Nykredit	Kontantlån		91.353.035	2049	Nej	Ingen	
Nykredit	Obligationslån		109.735.000	2040	Ja	Ingen	rentelofteswap 2%
Nykredit	Obligationslån		110.514.000	2041	Ja	Ingen	

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

Låneportefølge med gnst. rente og bidrag på 2,34%

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Alsvej 4A, 4. 8, 2970 Hørsholm  
Købspris: kr. 779.589

Sagsnr.: 340-2382  
Boligyldelse/md.: kr. 3.149

Dato: 28.04.2026

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Sælger gøres opmærksom på, at følgende udgifter ikke er indregnet i budgettet :

- Beløb vedr. indfrielse af gæld ifølge evt. tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg.

Der er

tinglyst flg. af sådanne panthæftelser:

Ejerpantebrev:

- Følgende beløb forbundet med indfrielsen af eksisterende lån, jf. afs. 2.1:

· Eventuelle opsigelsesrenter på private pantebreve og pengeinstitutlån, der indfries.

· Eventuel kurssikring af eksisterende lån.

· Eventuelle periodiske ydelser på eksisterende lån som for eksempel rente og bidrag fra sidste termin og frem til dags dato.

- Lån sikret ved deklarationer, der forbyder pantsætning og udlæg.

- Eventuelle renter til sælgers pengeinstitut som følge af indsættelse af beløb på indlånskonto i forbindelse med handlen (såkaldte negative indlånsrenter).

- Istandsættelsesomkostninger, som måtte blive pålagt sælger eller andelsboligforeningen efter udarbejdelsen af salgsbudgettet .

- Eventuelle udgifter, som sælger, skal afholde i forbindelse med, at sælger skal foretage arbejder eller

lignende på andelsboligen, som er aftalt i salgsopstillingen eller overdragelsesaftalen.

- Omkostninger i forbindelse med opsigelse af sælgers eventuelle løbende forsyningsaftaler, abonnementer m.v.

- Beløb, der vedrører evt. refusionsopgørelse, restancer til andre end andelsboligforeningen og morarenter, medmindre andet er oplyst.

- Omkostninger til differencerenter, indfrielsesgebyr mv. på evt. fælleslån til (grund) ejerforening.

Pt. kendte

REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.