

# 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: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 16.850.000

Sagsnr.: 26-X0002606  
Ejerudgift/md.: kr. 8.431

Dato: 22.4.2025



## Beskrivelse:

Imponerende og flot istandsat palævilla midt i Rungsted Kyst

Markant palævilla med en uovertruffen detaljerigdom og en æstetik, hvor tårnhøj moderne komfort og klassiske elegance forenes. Den velkomponerede planløsning er gennemført på tværs af tre etager, og haven er der heller ikke så meget som en finger at sætte på. Ejendommen blev i 2019 renoveret med største respekt for det oprindelige og en kompromisløs tilgang til håndværk og materialer.

Villaen blev opført i 1913, og takket være den enorme bevaringsgrad, er atmosfæren helt og aldeles sublim. Det kommer blandt andet til udtryk i den største af de i alt tre stuer, som netop på grund det fantastiske lysindfald og det veritable overflødhedshorn af raffinerede, tidstypiske detaljer er i absolut særklasse.

I tillæg til de tre stuer en suite er stueetagen forsynet med et stort snedkerkøkken fra Køkkenskaberne. Etagen fuldendes af en flot hall, en entré og et badeværelse, mens førstesalen rummer tre store værelser, et møblérbart repos og et badeværelse. Det tredje badeværelse får i kælderens følgeskab af et bryggers og et disponibelt rum. De lækre badeværelser passer i rød tråd til køkkenet, da elementerne her også er snedkereret af Køkkenskaberne.

De flot anlagte terrasser foran de tre stuer vender perfekt for solen. Her er optimale forhold fra morgen til aften. Den sirlige, enkle beplantning passer i stil med husets klassiske udformning, og det samme gør det fine orangeri i det sydøstlige hjørne. Garagebygningen ud mod vejen er også udført i en byggestil, som passer til ejendommen.

Alle de enormt mange kvaliteter, som huset og haven byder på, bindes fornemt sammen af den fordelagtige beliggenhed. Inden for en radius af bare en kilometer findes skole, pasningstilbud, dagligvarebutikker, idrætsfaciliteter og meget, meget mere, og på samme tid er der ikke ret langt til den hyggelige havn. Strand og store, grønne områder er også en del af det højattraktive lokalmiljø.

## 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.

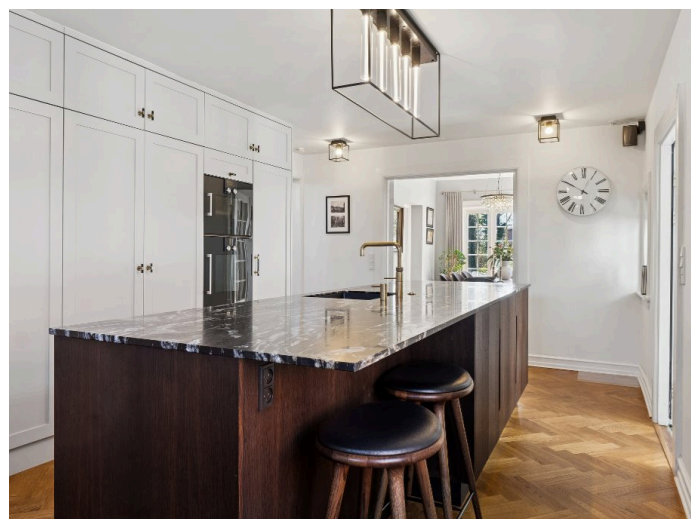
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Hølmer

Adresse: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 16.850.000

Sagsnr.: 26-X0002606  
Ejerudgift/md.: kr. 8.431

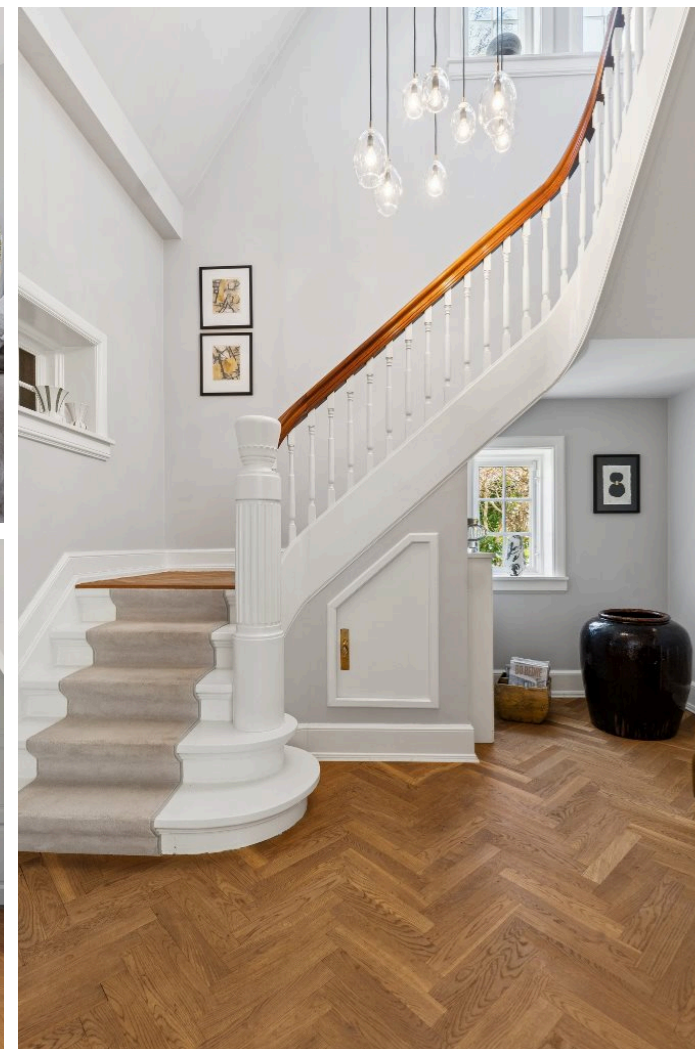
Dato: 22.4.2025



Adresse: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 16.850.000

Sagsnr.: 26-X0002606  
Ejerudgift/md.: kr. 8.431

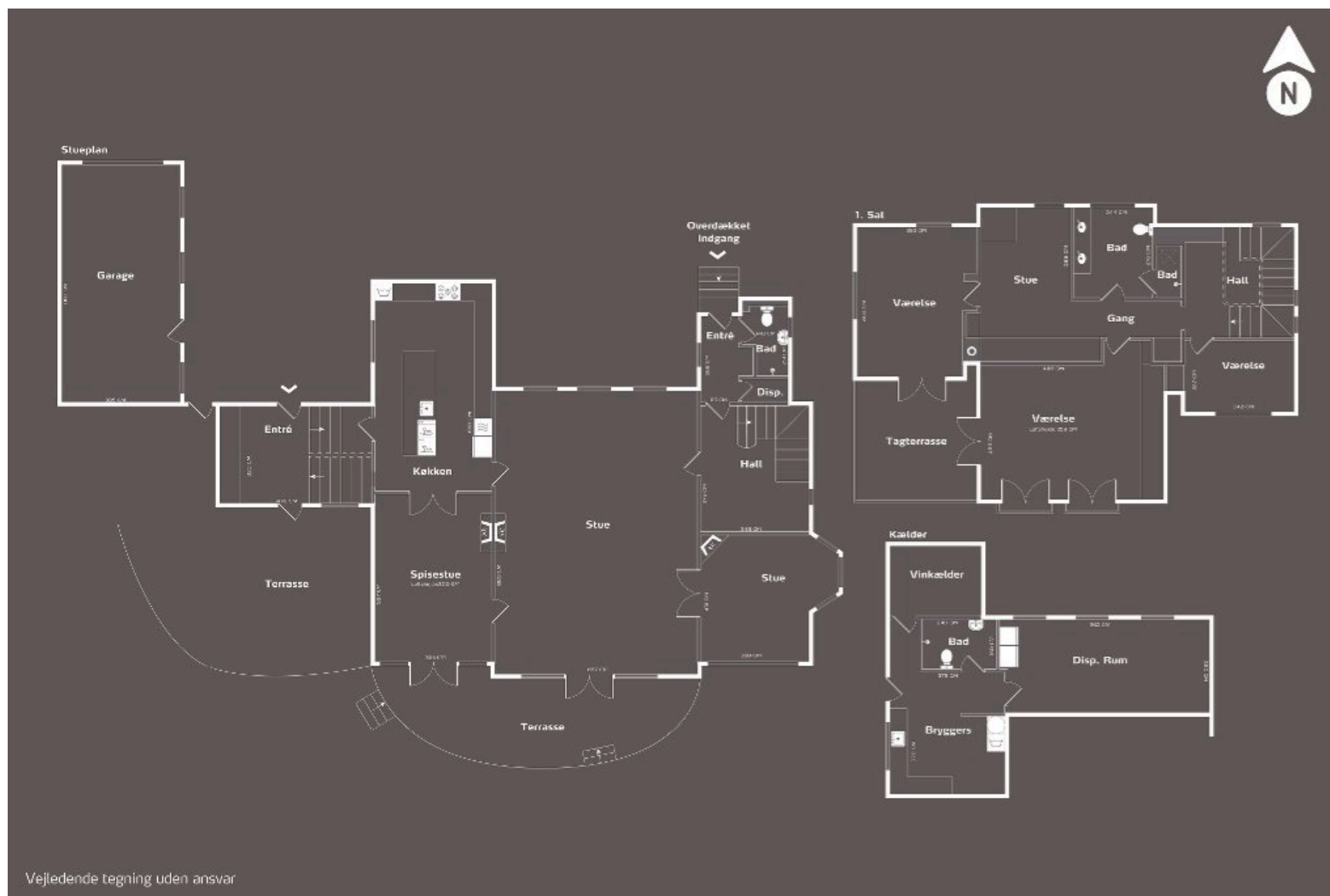
Dato: 22.4.2025



Adresse: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
 Kontantpris: kr. 16.850.000

Sagsnr.: 26-X0002606  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.431

Dato: 22.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
 Kontantpris: kr. 16.850.000

 Sagsnr.: 26-X0002606  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.431

Dato: 22.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårs beboelse  
 Kommune: Hørsholm  
 Matr.nr.: 11am Vallerød By, Rungsted  
 BFE-nr.: 2382679  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig Jfr. ejd.datarapport  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1913 / 2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 11.326.000,00  
 Grundværdi: 5.555.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 9.060.800,00  
 Grundlag for grundskyld: 4.444.000,00

 \* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)
**Arealer\***

Grundareal udgør:	1338 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	200 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	75 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	100 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	300 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	39 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	39 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**
**Servitutter:**

 8.11.1912 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 13.1.1933 Dok om vej mv, oversigt mv  
 31.1.1947 Retsanm Dok om grundmuret tilbygning mv  
 10.12.1959 Dok om oversigt mv 11/7 1991 lyst ptg.  
 6.2.1963 Byplanvedtægt, Vedr 3IO  
 3.12.1973 Dok om udstykning mv  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

**Tilbehør:**

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

 type: Ovn mærke: Gaggenau  
 type: Damp ovn mærke: Gaggenau  
 type: 2 stk skuffe opvaskemaskiner mærke: Fisher & Paykel  
 type: Tørretumbler mærke: Bosch  
 type: Vaskemaskine mærke: AEG  
 type: Blødgøringsanlæg mærke: BWT  
 type: Køleskab mærke: Liebherr  
 type: Vinkøleskab mærke: Ukendt  
 type: Quooker 5 i 1 mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 16.850.000

Sagsnr.: 26-X0002606  
Ejerudgift/md.: kr. 8.431

Dato: 22.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 39.400,00      Forbrug: 23.694 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Bevaringsværdi:**

Ejendommen er registreret som kategori 2, på SAVE-skalaen, hvilket anses som en høj bevaringsværdi. Se Hørsholm kommunes bevaringsplan - Lokalplan 143 - for yderligere informationer.

##### **brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:**

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

##### **Spildevandsplan:**

<https://spildevandsplan.horsholm.dk/>

Specielt omkring zink - og kobber tagrender: <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/18#/7926>

##### **Varmeplan:**

Grøn Varme - Fælles strategi for fossilfri varmeforsyning senest i 2035

Adresse: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 16.850.000

Sagsnr.: 26-X0002606  
Ejerudgift/md.: kr. 8.431

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 46.210,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 37.774,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring	kr. 9.476,67	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 301,04	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt
Skorstensfejer 2025	kr. 1.455,39	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 101.173,18	

kr.	16.850.000,00
kr.	7.500,00
kr.	23.531,50
kr.	102.950,00
kr.	16.983.981,50

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforening m.v.

#### 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: 845.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 92.634 md./ 1.111.611 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 75.538 md./ 906.454 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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Finansiering er baseret på lovbestemt standardfinansiering. Endelig finansiering kan afvige.

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Adresse: Bolbrovej 61, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 16.850.000

Sagsnr.: 26-X0002606  
Ejerudgift/md.: kr. 8.431

Dato: 22.4.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 jfr. sælgers oplysninger

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.420.000,00	1.453.641,17	1.430.870,57	DKK	2,44	60.440,88	24,75	27.12				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	3.148.607,24	3.188.490,21	3.160.016,99	DKK	2,40	100.616,88	24,00	12.28				

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 indefrosset ejendomsskat

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger/har oversteget kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysingsordning.

Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode, og sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil dokumentation foreligger.

#### Grundskyld - fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.