

Salgsopstilling

Formulærens 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 107, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 26-X0002731
Ejerudgift/md.: kr. 7.577

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Raffineret villa med smukt indre i Rungsted Kyst

Denne pragtfulde, gennemrenoverede villa kombinerer klassisk arkitektur med moderne luksus. Den lyse facade står i smuk kontrast til det røde tag og de sprossede vinduer, hvilket giver et indbydende førstehåndssindtryk. Hvert eneste element er nøje udvalgt for at understrege boligens eksklusive karakter, og det skaber en perfekt balance, hvor alting er opført med fokus på helhedsindtrykket. Hjemmet opvarmes af en luft-til-vand-varmepumpe fra 2021, og som supplement er villaen efterisoleret fra top til tå, hvilket medfører et suverænt energimærke og en lav varmeudgift.

Køkken-alrummet og stuen danner et naturligt samlingspunkt, hvor store, sprossede vinduespartier, overlysvinduerne i stuen og dobbeltdørene til haven understreger den sublime rumoplevelse. Den bemærkelsesværdige loftshøjde, de elegante gulve og den udsøgte pejseindsats fra RAIS fylder rummet med en atmosfære af luksus og velvære. Stueetagen fuldendes af to værelser samt et badeværelse.

Hjemmet er særdeles veldimensioneret med store, gode rum. Førstesalen byder på tre rummelige værelser, hvor det ene er indrettet som en ekstra hyggestue. Ved behov kan de store værelser sagtens kan laves til flere. Etagen afrundes af et badeværelse med både bruser og støbt badekar. Alt dette suppleres af en velindrettet kælder med egen indgang og en fornuftig loftshøjde i de tre disponible rum og bryggerset, som er med køkkenfaciliteter.

Den hyggelige, sydvendte have fremstår som et dejligt uderum med frodig, vedligeholdelsesnem beplantning og en skøn terrasse. Det er en gammel lukket have med en blanding af buske og træer. En bred markise tilbyder fleksibel overdækning på den læfulde terrasse, mens enkelte højbede, et lille legehuse og en klassisk flagstang tilføjer det sidste strejf af idyl.

Villaen er på alle måder orienteret mod haven, hvilket giver en behagelig atmosfære ude som inde. Samtidig er ejendommen placeret i et af Rungsted Kysts dejlige områder tæt på et hav af idrætsfaciliteter samt grønne områder ved Kokkedal slot, Nattergaleengen, Folehaveskoven og ikke mindst Rungsted Havn. Derudover findes anerkendte skoler såsom Rungsted Private Realskole, Lilleskolen, Rungsted gymnasium og Vallerødskolen i gå-afstand. Indkøbsmuligheder er blot 1 kilometer væk mens Rungsted kyst station ligger i kort afstand også, hvilket sikrer gode transportforbindelser.

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.

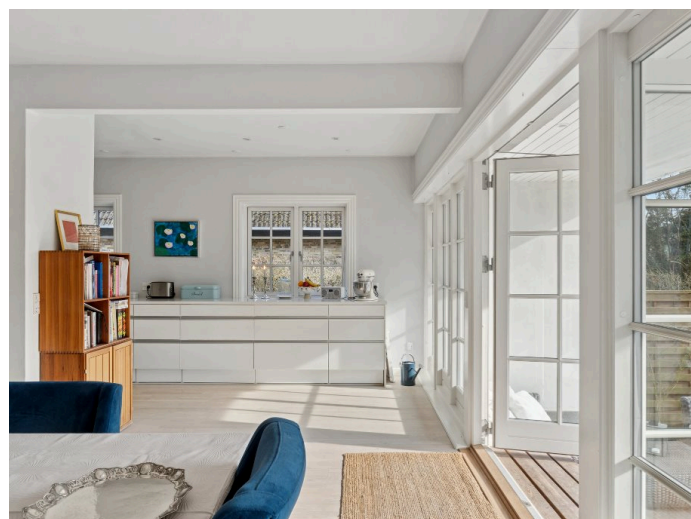
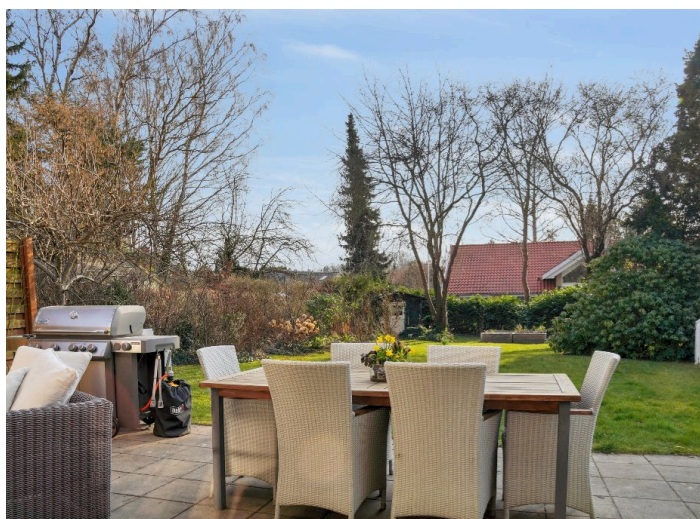
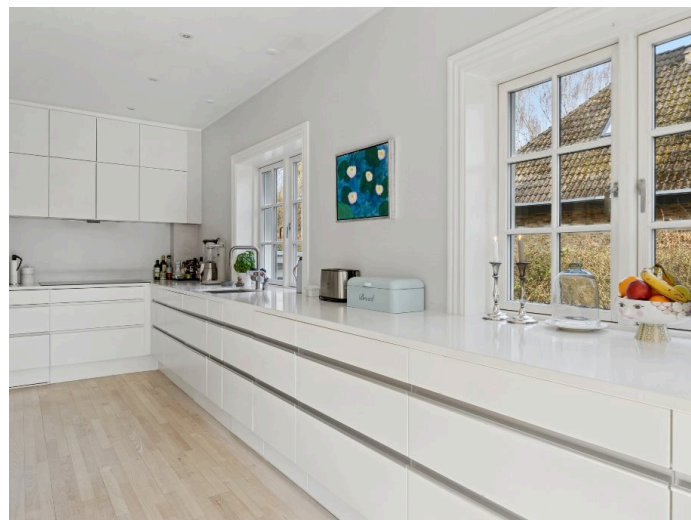
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Hølmer

Adresse: Bolbrovej 107, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 26-X0002731
Ejerudgift/md.: kr. 7.577

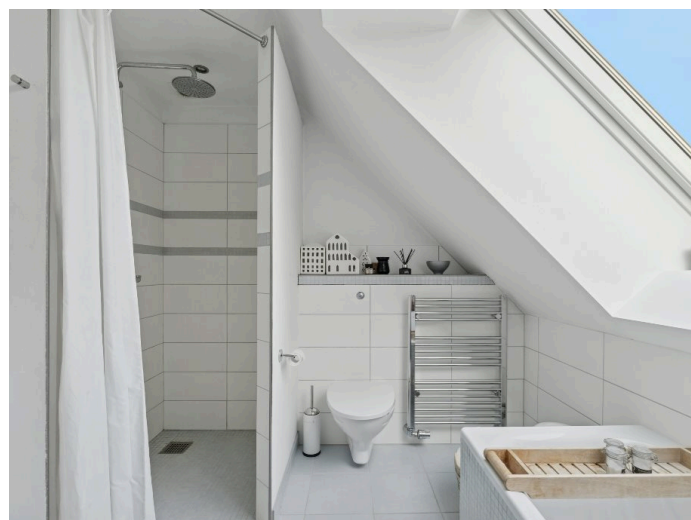
Dato: 22.4.2025



Adresse: Bolbrovej 107, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 26-X0002731
Ejerudgift/md.: kr. 7.577

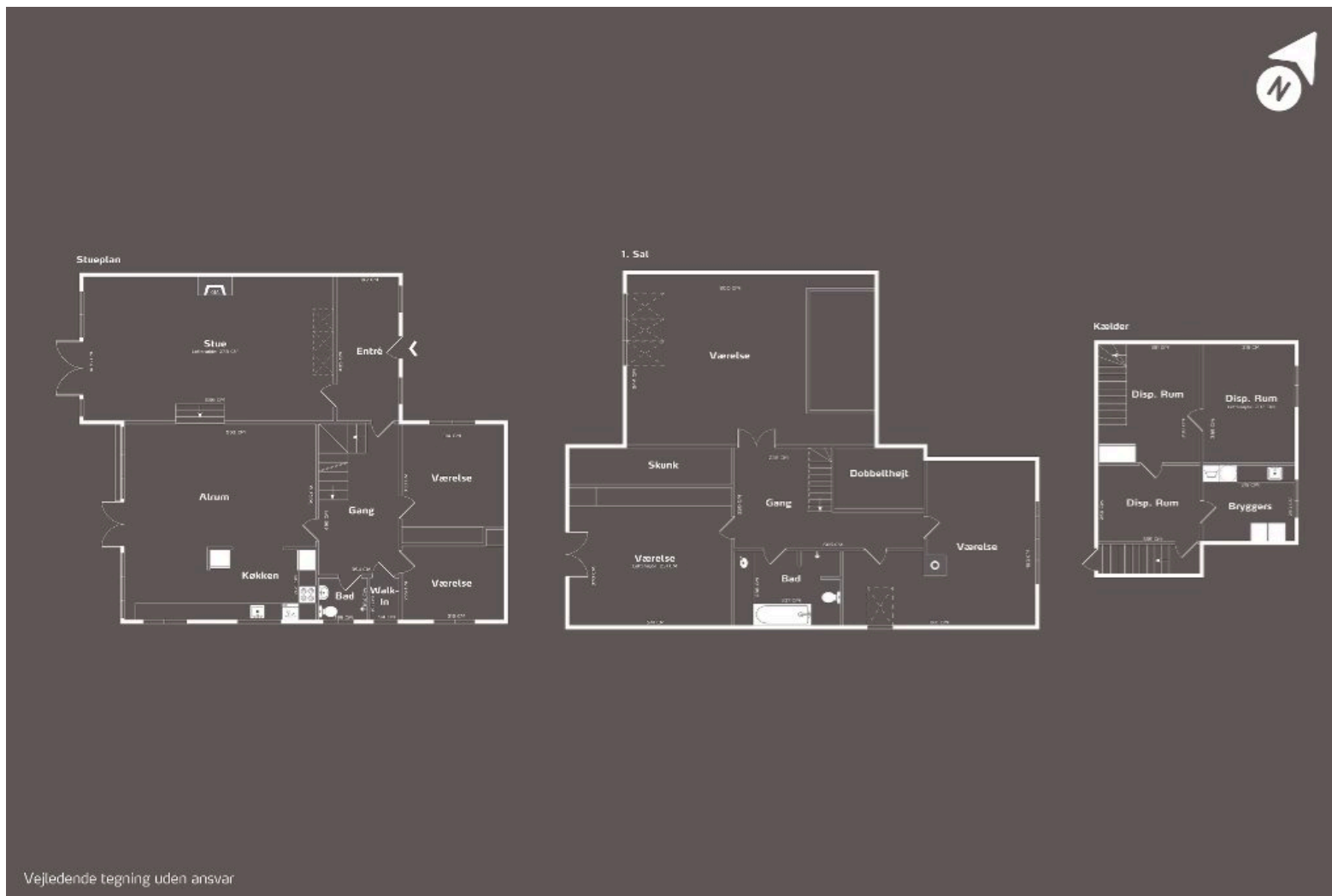
Dato: 22.4.2025



Adresse: Bolbrovej 107, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 26-X0002731
Ejerudgift/md.: kr. 7.577

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bolbrovej 107, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 26-X0002731
Ejerudgift/md.: kr. 7.577

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 8bæ Vallerød By, Rungsted
BFE-nr.: 2382144
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig jfr. ejd.datarapp.
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1959 / 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 10.306.000,00
Grundværdi: 4.703.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.244.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.762.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	869 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	173 m ²
Kælderareal:	56 m ²
Udnyttet tagetage:	123 m ²
Boligareal i alt:	296 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.6.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.5.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.4.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.3.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.5.1960 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
6.2.1963 Byplanvedtægt, Vedr 310
22.6.2017 DEKLARATION
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: køleskab mærke: Miele
type: ovn mærke: Miele
type: kaffemaskine mærke: Miele
type: opvaskemaskine mærke: Miele
type: kogeplade mærke: Miele bemærkninger: induktion
type: kummefryser mærke: Miele
type: vaskemaskine mærke: Miele
type: tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bolbrovej 107, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 13.500.000Sagsnr.: 26-X0002731
Ejerudgift/md.: kr. 7.577

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er fra 2017.

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 varmforsyning senest i 2035

Bevaringsværdighed:

Ejendommen er registreret bevaringsværdigt kategori 6.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200,00

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2010

Adresse: Bolbrovej 107, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 26-X0002731
Ejerudgift/md.: kr. 7.577

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 42.048,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.500.000,00
Grundskyld 2025	kr. 31.980,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	7.500,00
Husforsikring anslået	kr. 9.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 240,67	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	82.850,00
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt	kr.	13.602.850,00
Skorstensfejer 2025	kr. 1.194,46	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.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 90.919,61			

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: 675.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 74.266 md./ 891.197 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 60.558 md./ 726.700 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

Adresse: Bolbrovej 107, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 13.500.000

 Sagsnr.: 26-X0002731
 Ejerudgift/md.: kr. 7.577

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 fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.235.739,32	1.235.739,32	1.135.644,44	DKK	1,50	121.211,48	12,50	10,38	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	4.168.000,00	4.168.000,00	4.200.343,68	DKK	2,92	156.133,28	22,00	6,39	0			

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 indefrysningsoverenskomst.

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.