

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: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 26-X0002687
Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Kvalitet, lys og god plads centralt i Rungsted Kyst

Rungsted havn med sit særlige leben, naturen og dagligdagens praktik er en del af det nærmiljø, der bliver jeres, når I rykker ind i denne indbydende villa. Lys er det helt store tema med de store, markante vinduespartier og de mange rytterlys, som kendetegner flere af rummene. Planløsningen er særdeles rummelig med et velorkestreret stueplan, der harmonerer smukt med kælderens, som er udført i boligkvalitet med blandt andet højt til loftet og gulvvarme. Generelt er gulvvarmen i hele huset gennemrenoveret ultimo 2024.

De markante vinduer i både loftet og i væggene giver en helt utrolig rumfornemmelse sammen med loftshøjden i køkken-alrummet og stuen. Multiform har stået for de stilrene, hvide elementer med granitbordplader, og der er fine løsninger såsom afsnittet til barstolene og den kogende vandhane. Både stuen og alrummet har terrassedøre, og pladsen er fortrinlig.

Villaen er ganske enkelt rummelig. Der er intet mindre end tre badeværelser, hvoraf de to er placeret i stueplanet sammen med de tre værelser. Værelserne ligger separat fra hinanden, og ved det ene er der et walk-in-closet. Det tredje badeværelse ligger i kælderen, og hernede er der også et bryggers, en vinkælder og tre disponible rum til alskens formål.

Haven er stor, og samtidig kræver den minimalt vedligehold, så det er afslapning og leg, der er i sigte. En stor andel af arealet er udlagt til fliseterrasse, og det er netop denne løsning, der letter vedligeholdet. Udemiljøet byder på flere hyggelige kroge, som sikrer læ og sol det meste af dagen.

Ejendommen ligger på en lukket vej, og der er en dejlig fred og ro. Det er et af de bedste områder i Rungsted, og det skyldes også, at den fredelige placering får følgeskab af det praktiske, for inden for halvanden kilometer ligger der skole, daginstitution, indkøb og togstation. Endvidere er det en stor glæde at være tæt på naturen, hvor der er skove mod syd og nord, mens Øresund drager mod øst. Her stemmer havnen i med lækre spisesteder og lystbådernes vuggen, ligesom stranden er et trækplaster.

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.

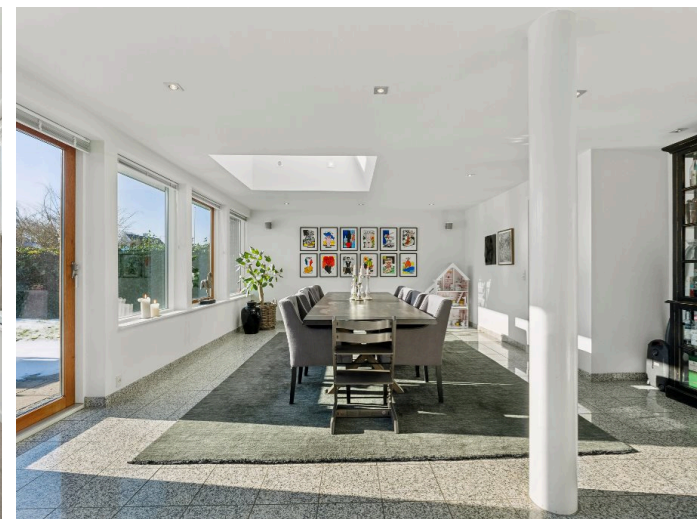
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Hølmer

Adresse: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 26-X0002687
Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025



Adresse: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 26-X0002687
Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025



Adresse: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 26-X0002687
Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025



Adresse: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 26-X0002687
Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 10fp Vallerød By, Rungsted
BFE-nr.: 2382632
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jfr. ejd.datarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1965 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 10.791.000,00
Grundværdi: 6.109.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.632.800,00
Grundlag for grundskyld: 4.887.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	187 m ²
Kælderareal:	97 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.2.1836 Dok om ejd's udvisning af de Kgl Skove er afhændet (11-226)
20.11.1896 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.11.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
7.5.1932 Dok om vejlaug
21.12.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.2.1963 Byplanvedtægt, Vedr 3IO
20.12.1963 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
25.2.1965 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger 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: køle-fryseskab mærke: Siemens
type: vaskemaskine mærke: Miele
type: tørretumbler mærke: Miele
type: ovn mærke: ATAG
type: kogeplade mærke: Electrolux
type: emhætte mærke: Thermex
type: microovn mærke: ATAG
type: opvaskemaskine mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 26-X0002687
Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 90.100,00 Forbrug: m3

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sæler oplyser, at sælger i år 2022 bruge for ca. kr. 22.000 naturgas.

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

Energimærkning: D

Adresse: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 26-X0002687
 Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 44.027,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 41.541,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring anslået	kr. 14.661,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 264,45	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 5.956,00	Køberrådgivnin mv., anslået
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 106.449,73	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.

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 68.485 md./ 821.823 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 55.842 md./ 670.103 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: 11.5.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Bolbro Villavej 7B, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 12.500.000

 Sagsnr.: 26-X0002687
 Ejerudgift/md.: kr. 8.871

Dato: 11.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,74			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,73			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 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.