

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: Bukkeballevvej 36, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 26-X0002736
Ejerudgift/md.: kr. 6.639

Dato: 13.6.2025



Beskrivelse:

Patriciervilla højt beliggende i Rungsted

På Bukkeballevvej 36 går klassisk stil og moderne design op i en højere enhed i denne velholdte patriciervilla, der står smukt med sine Bøjsø palævinduer og sorte Mansardtag, der sikrer en førstesal uden skråvægge. Indenfor råder den effektive planløsning over lyse leverum, tre værelser, to badeværelser, toilet og en kælder med gode, disponible rum. Hertil hører et stort parkeringsareal med lader til elbil og en solrig, privat have med dejlige terrasser. Alt dette på en central adresse tæt på alle hverdagens fornødenheder i Rungsted.

I de to stuer en suite er stemningen herskabelig med lyse plankegulve, franske døre, stukkatur med rosetter samt høje vægpaneler i spisestuen, og begge rum har et fantastisk lysindfald fra de to karnapper. Det tilstødende HTH-køkken er ligeledes tidløst indrettet med grebsfrie, hvide elementer toppet af bordplader i naturlige, varme nuancer.

Hjemmets tre værelser findes på første sal, hvoraf de to største har udgang til hver sin altan, der giver en flot udsigt over nabolaget. Den østvendte sågar med havkig. Førstesalen råder desuden over to bad med brus, et velindrettet, mindre badeværelse samt et større med dobbeltvask, en moderne bruseniche i glas og skjult vaskesøjle.

Den lukkede have er velanlagt med solrige terrasser, hvorfra sommervejret kan nydes i ro og mag i læ for vinden. Småbørn og kæledyr kan ligeledes trygt lukkes ud på plænen, da grunden omgives af høje mure og tæt buskads, der også skærmer for indkig fra vej og naboer.

Villaens centrale placering sikrer kort afstand til alt i byen. Indkøbsmuligheder, pasningstilbud, Vallerødskolen, Rungsted Gymnasium og alsidige idrætsfaciliteter nås hurtigt til fods eller på cykel. Den aktive fritid er også nem at opretholde med masser af rekreative områder såsom skov, strand og ikke mindst to golfklubber i nærområdet. Fra Rungsted Kyst Station kører Kystbanen ind til Nørreport på blot 27 minutter, mens bilister kan se frem til hurtig tilkobling til motorvejen.

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: Bukkeballevvej 36, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 26-X0002736
Ejerudgift/md.: kr. 6.639

Dato: 13.6.2025



Adresse: Bukkeballevæg 36, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 26-X0002736
Ejerudgift/md.: kr. 6.639

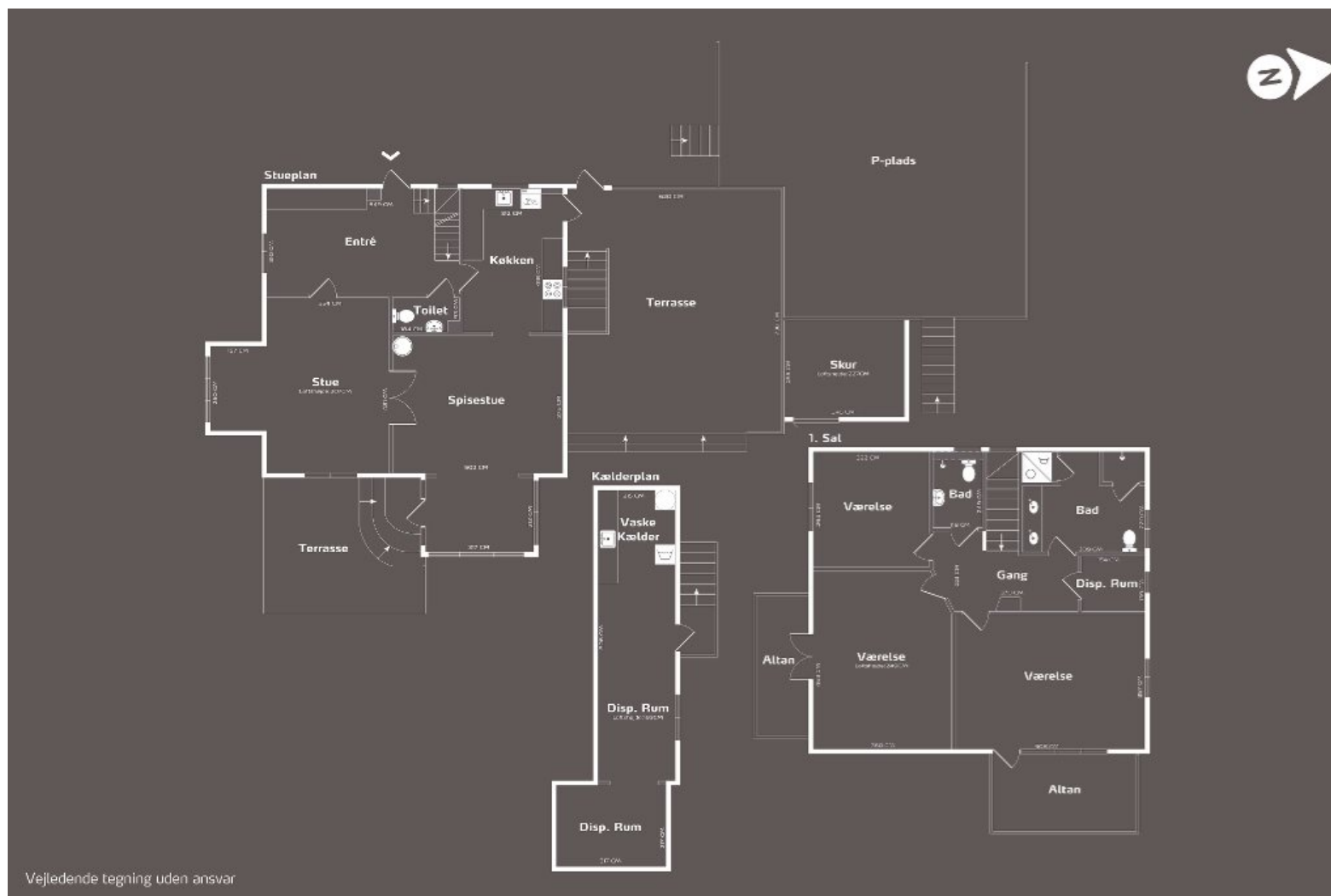
Dato: 13.6.2025



Adresse: Bukkeballevvej 36, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 26-X0002736
Ejerudgift/md.: kr. 6.639

Dato: 13.6.2025



Adresse: Bukkeballevæg 36, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 26-X0002736
Ejerudgift/md.: kr. 6.639

Dato: 13.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 12ao Vallerød By, Rungsted
BFE-nr.: 2382821
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jfr. ejd.datarapport
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.924.000,00
Grundværdi: 4.750.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.539.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.800.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	690 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	25 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.1.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (26-)
7.7.1899 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (27-)
8.2.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (28-) 28/11-1902 lyst ptgn. 18/5-1932 delv aflyst.
12.9.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
27.6.1936 Dok om kloak
13.1.1960 Retsanm Dok om oversigt mv
6.2.1963 Byplanvedtægt, Vedr 310
14.3.2019 DEKLARATION OM FÆLLES MUR
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: komfur mærke:
type: emhætte mærke: Novy
type: ovn mærke: Siemens
type: Quooker mærke:
type: vaskemaskine mærke: Miele
type: tørretumbler mærke: Samsung
type: opvaskemaskine mærke: Siemens
type: køle-/fryseskab mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bukkeballevvej 36, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 26-X0002736
Ejerudgift/md.: kr. 6.639

Dato: 13.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 33.714,45 Forbrug: 3.210,9 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes en antik brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen skal udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, er køber pligtig til dette jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som kategori 5, på SAVE-Skalaen

Spildevandsplan:

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

Varmeplan:

Grøn Varme - Fælles strategi for fossilfri varmemforsyning senest i 2035

Adresse: Bukkeballevvej 36, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 26-X0002736
 Ejerudgift/md.: kr. 6.639

Dato: 13.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 28.249,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 32.300,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Sælgers præmie	kr. 11.848,00	Køberrådgivning mv. anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 170,24	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt
Skorstensfejer 2025	kr. 1.143,79	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 79.667,95	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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 62.617 md./ 751.405 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 51.094 md./ 613.132 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: 13.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Bukkeballevvej 36, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 11.500.000

 Sagsnr.: 26-X0002736
 Ejerudgift/md.: kr. 6.639

Dato: 13.6.2025

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	Kontantlån				DKK	4,01			0				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.