

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: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 26-X0002629
Ejerudgift/md.: kr. 15.000

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Eksklusive løsninger i en endeløs strøm. Mulighed for at tilkøbe naboejendommen, Parkvej 7.

På Bel Colles Alle 8A i Rungsted Kyst er der tale om en ejendom udover det sædvanlige. Der er nøje udplukket fra allerøverste hylde til materialelisten, og dertil er størrelsen på villaen i en liga for sig. Overflødhedshornet er dog ikke fyldt til renden ved de indre rammer alene, for med et harmonisk, italienskinspireret haveanlæg samt en fantastisk beliggenhed nær Rungsted Hegn og flere renommerede skoler er denne blandt de allermest eksklusive boliger i området.

Med et sandt mesterværk af Simonsen & Czechura som den gastronomiske base er rammerne for madlavningen på plads. Røget eg og bruneret stål med glaskeramisk overflade samt en eksklusiv og kostbar bordplade står i smuk kontrast til resten af rummet, hvor oceaner af lys vælter ind fra flere verdenshjørner.

Om man befinder sig i opholdsmiljøet, i en af værelsessuiterne eller i hjemmebiografen spiller ingen rolle. Kvaliteten og de kostbare materialer skinner igennem, lige fra køkkenet og de elegante, hvidpigmenterede egetræsplanker til de franske fliser i den futuristiske tilbygning.

Vinranker med fyldige, modne druer snor sig op ad de mange velplacerede espaliere, poolen og de snorlige terrasser, der følger solen fra morgen til aften, skaber et fantastisk uderum. Den dobbelte, integrerede garage har gulvvarme samt direkte adgang til køkkenet. Der er zinktag på samtlige dele af ejendommen, og en del heraf er lagt i nyere tid.

Det bliver svært at finde en bedre beliggenhed end denne på en lukket og meget mondæn villavej få hundrede meter fra Rungsted Hegn og kun to kilometer fra Øresund. Både Hørsholm Lille Skole og Rungsted Private Realskole samt glimrende sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder er en del af nærmiljøet.

Naboejendommen, Parkvej 7, kan tilkøbes for kontant kr. 7.500.000.-, hvorved det samlede etageareal vil nå op på ca. 700 m² inkl. garage, underetage m.v.

Ring eller skriv for en individuel frem visningen af denne pragt ejendom.

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.

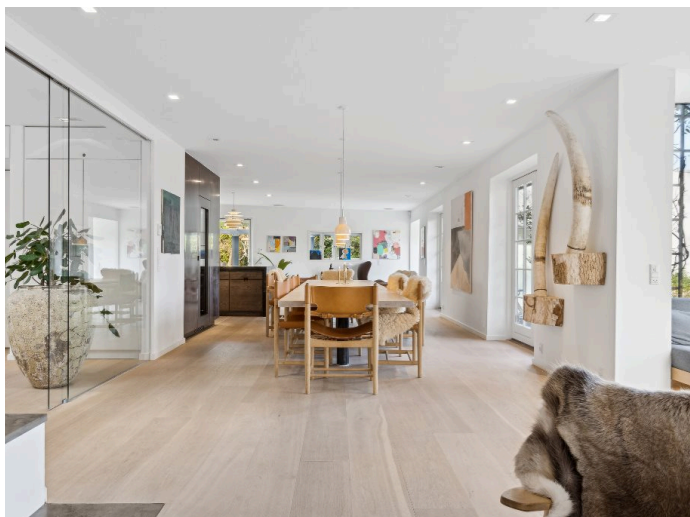
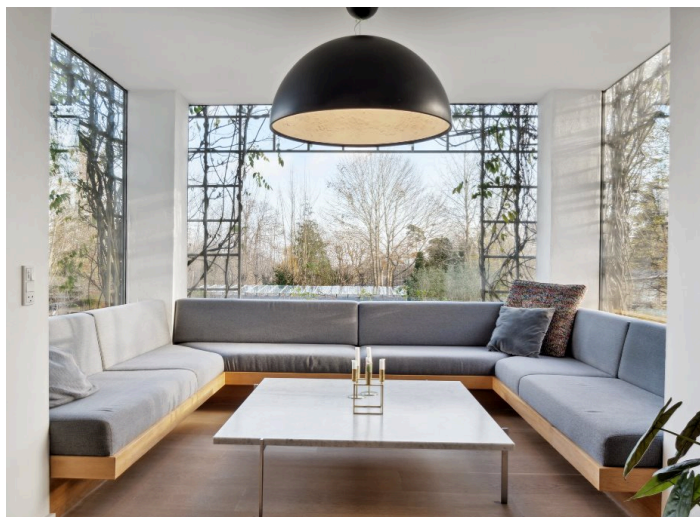
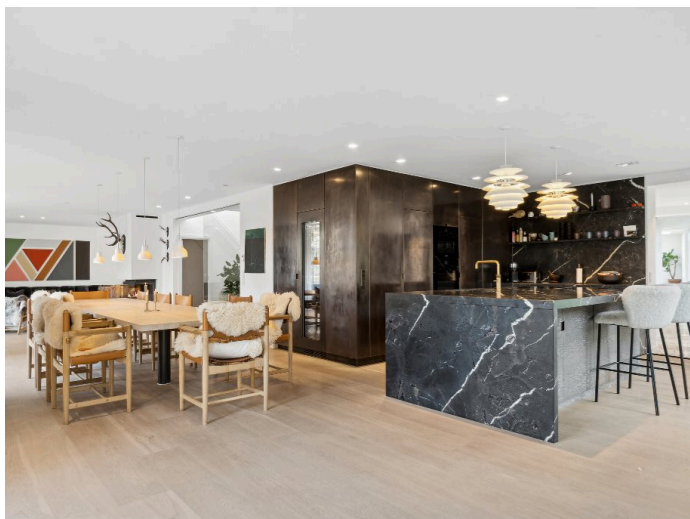
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stefan Skafdrup

Adresse: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 26-X0002629
Ejerudgift/md.: kr. 15.000

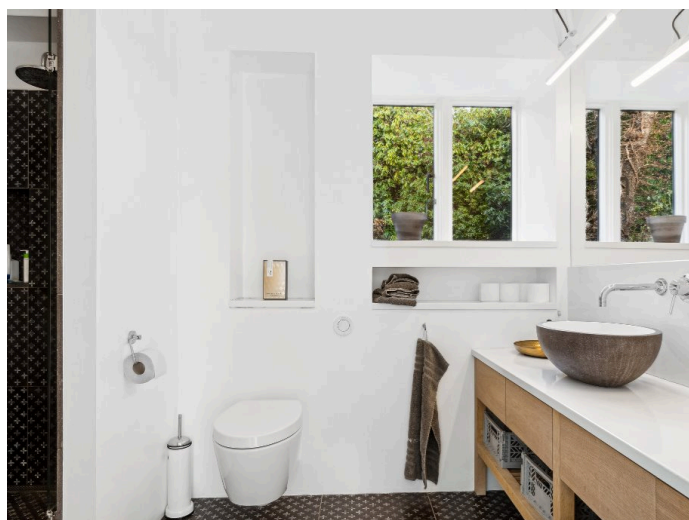
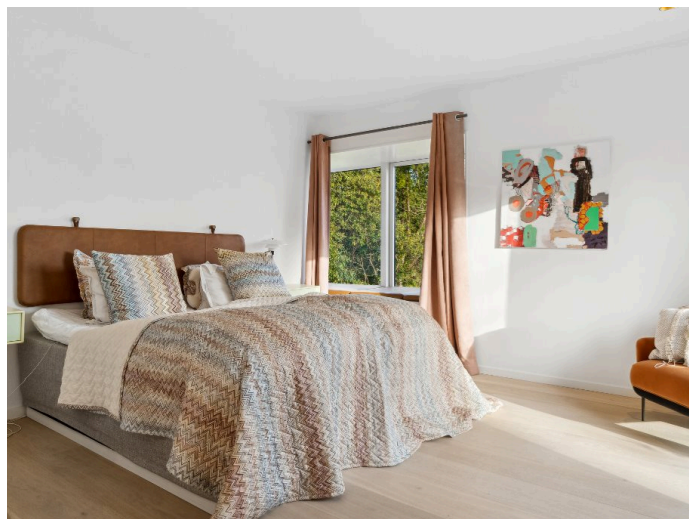
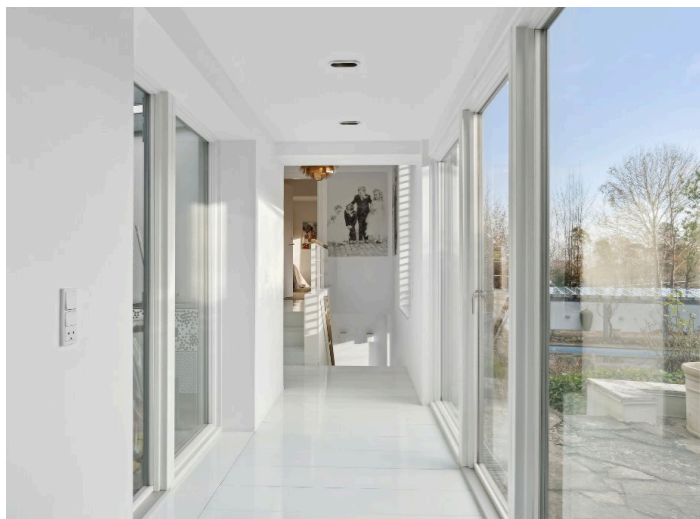
Dato: 5.5.2025



Adresse: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 26-X0002629
Ejerudgift/md.: kr. 15.000

Dato: 5.5.2025



Adresse: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 26-X0002629
Ejerudgift/md.: kr. 15.000

Dato: 5.5.2025



Adresse: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 26-X0002629
 Ejerudgift/md.: kr. 15.000

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårs beboelse
 Kommune: Hørsholm
 Matr.nr.: 9n Vallerød By, Rungsted
 BFE-nr.: 2382342
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Jfr. ejd.datarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1900 / 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 16.991.000,00
 Grundværdi: 7.334.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 13.592.800,00
 Grundlag for grundskyld: 5.867.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2199 m ²
- heraf vej:	442 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	249 m ²
Kælderareal:	103 m ²
Udnyttet tagetage:	91 m ²
Boligareal i alt:	362 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Garage	50 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.8.1885 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.
 25.10.1889 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 12.1.1894 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 27.4.1894 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 13.1.1899 Dok om vejafgift, Tillige lyst pantstiftende.
 25.8.1916 Dok om vej mv
 1.5.1925 Dok om færdselsret mv
 8.10.1930 Dok om færdselsret mv 10/12-1932 lyst ptgn.
 16.12.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
 8.10.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 6.2.1963 Byplanvedtægt, Vedr 3IO
 18.11.1969 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):

De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 26-X0002629
Ejerudgift/md.: kr. 15.000

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.662,00 Forbrug: 3.356,4 m³

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas - Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats / biopejs

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som kategori 5 på SAVE-Skalaen

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber indhenter skorstensfejererklæring. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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

Adresse: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 26-X0002629
 Ejerudgift/md.: kr. 15.000

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 108.419,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 49.871,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring Anslået	kr. 14.000,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025 anslået	kr. 5.956,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer Anslået	kr. 1.250,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 179.996,20	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: 1.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 109.302 md./ 1.311.627 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 89.126 md./ 1.069.509 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: 5.5.2025. 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: Bel Colles Alle 8A, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 19.995.000

 Sagsnr.: 26-X0002629
 Ejerudgift/md.: kr. 15.000

Dato: 5.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,57			0				
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,29			0				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Det er ikke oplyst om sælger har klaget over den foreløbige vurdering.

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 indefrysningsordning.

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.