

# 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 37, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 26-X0002739  
Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025



## Beskrivelse:

På en eftertragtet beliggenhed med under 700 meter til Øresund ligger denne indbydende villa med en velanlagt gammel have, der byder på flere solrige terrasser og smuk beplantning som bidrager til en privat lukket have. Huset fordeler sine kvadratmeter over tre etager, der rummer et stort opholdsmiljø, to værelser, to badeværelser og et gæstetoilet foruden et vaskerum og fire disponible rum.

Der opleves en forrygende rumfornemmelse i stueplanet, hvor et køkken med god arbejdsplads er udført i åben forbindelse med en velbelyst og indretningsvenlig stue med stuk. Den brede karnap, som fik nyt undertag i 2024, ligger et niveau længere nede og fungerer som en udvidelse af stuen samt en glidende overgang til terrassen og haven.

Stueetagen byder herudover på en rummelig entre og et badeværelse. Førstesalen har to gode værelser og et rummeligt badeværelse med bruseniche i fuld ståhøjde. Endelig er der kælderens, som kan bryste sig af en god loftshøjde, et toilet samt et velfungerende vaskerum og hele fire disponible rum med et væld af anvendelsesmuligheder. Fra kælderen er der udgang til haven.

Man kan allerede tydeligt fornemme det i stuen, hvor udsigten er strålende, men oplevelsen af den ugenerede have bliver mangedoblet, idet man træder ud under åben himmel. Terrasserne følger solen fra morgen til aften, og på den vestvendte del er der etableret et udekøkken under overdækningen. Både magnolie og rhododendron giver smukke farvespil.

Der er gå- eller cykelafstand til nogle helt fantastiske naturområder, heriblandt Øresund og Rungsted Havn og Rungsted Hegn, der alt sammen er inden for en radius af halvdelen kilometer. Af de mere praktiske faciliteter ligger flere velrenommerede skoler samt Rungsted Gymnasium, lægehus, apotek og indkøbsmuligheder ligeledes tæt på, og endelig skal den korte afstand til svømmehal, idrætsanlæg og Kokkedal Golfklub understreges.

## 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 37, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 26-X0002739  
Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025

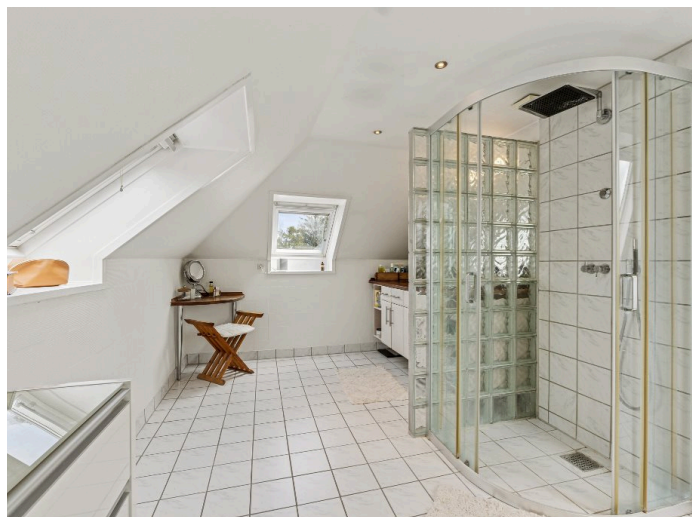




Adresse: Bukkeballevvej 37, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 26-X0002739  
Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025



Adresse: Bukkeballevvej 37, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 26-X0002739  
Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025



Adresse: Bukkeballevæg 37, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 26-X0002739  
Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårs beboelse  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 12dm Vallerød By, Rungsted  
BFE-nr.: 2382883  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Jfr. ejd.datarapport  
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1936 / 1984

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 8.048.000,00  
Grundværdi: 5.400.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.438.400,00  
Grundlag for grundskyld: 4.320.000,00

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

##### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1151 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 107 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 107 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 49 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 156 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 24 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Garage         | 24 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

11.5.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
13.2.1932 Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt. (dg.nr. 3620)  
5.6.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
6.2.1963 Byplanvedtægt, Vedr 310  
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: microbølgeovn mærke: Quigg  
type: tørretumbler mærke: Whirlpool  
type: køleskab (kælder) mærke: Siemens  
type: kogeplade mærke: Siemens  
type: emhætte mærke: Siemens  
type: ovn mærke: Siemens  
type: køleskab mærke: Siemens  
type: opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: vaskemaskine mærke: Miele

Udekøkken medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bukkeballevvej 37, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 26-X0002739  
Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
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.: 32.700,00 Forbrug: m2

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at faktisk forbrug i 2024 var 2.135 m3. Der er i den samlede varmeudgift indeholdt kr. 4.300 til el-varme.

#### 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:

##### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### **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

##### **Bevaringsværdig:**

Ejendomme er registreret bevaringsværdigt kategori 6. Se lokalplan 143 - Bevaring i Hørsholm kommune.

Adresse: Bukkeballevvej 37, 2960 Rungsted Kyst  
 Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 26-X0002739  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025

| Ejerudgift 1. år:            | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025       | kr. 32.835,84 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundskyld 2025              | kr. 36.720,00 | Berigtigelse af skøde, købers andel                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Husforsikring sælgers præmie | kr. 6.542,53  | Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rottebekæmpelse 2025         | kr. 202,26    | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Renovation                   | kr. 5.956,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Skorstensfejer 2025          | kr. 1.194,46  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ejerudgift i alt 1. år:      | kr. 83.451,09 | 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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 57.496 md./ 689.949 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 46.880 md./ 562.561 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: 30.4.2025. 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/landingsside>  
 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: Bukkeballevvej 37, 2960 Rungsted Kyst  
 Kontantpris: kr. 10.500.000

 Sagsnr.: 26-X0002739  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.954

Dato: 30.4.2025

**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 fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån         | 701.683,62 | 701.683,62    | 701.683,62    | DKK              | 5,00               | 53.535,07     | 26,67        | 17,88 |                      |                             |                   |                    |
| REALKREDIT DANMARK A/S | Kontantlån      |            |               |               | DKK              | -0,06              |               |              | 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.