

## 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: Sømandshvilevej 1A, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 45.000.000

Sagsnr.: 19990000466  
Ejerudgift/md.: 19.499

Dato: 6.1.2024



### Beskrivelse:

#### Enestående og repræsentativ hvidpudset ejendom med oprindelse tilbage til 1700 tallet.

Oprindelig under navnet Storkegården indtil ind i 1800 tallet, hvor navnet blev ændret til Sømandshvile. Sømandshvile blev i midten af 1940'erne ændret som følge af en brand. Dagligstuen blev som led i genopbygningen gjort større, ligesom taget på hovedhuset ændredes fra strå til træspån.

Boligen indeholder i dag 471 m<sup>2</sup> boligareal i hovedbygningen med 100 m<sup>2</sup> kælder, 96 m<sup>2</sup> boligareal i genopført annekset samt 170 m<sup>2</sup> garage- og staldbygning med erhvervsstatus. Huset er beliggende på 9.672 m<sup>2</sup> grund med smuk park. Ankomst til den helt private og fuldstændig ugeneret beliggende ejendom Sømandshvile sker via præsentabel forplads. Den usædvanlige smukke og herskabelige ejendom er gennemrenoveret i perioden 2012 – 2015 med undtagelse af garage- og staldbygningen. Hovedhusets tagbeklædning blev under renoveringen udskiftet og er forpatineret bæverhale spån i akacie fra Starupwood. Alle udhæng, tagrender og inddækninger er udført i kobber. Alle værn er håndmedet efter 1700 tals forbillede. Indvendigt fremstår huset ligeledes i uovertruffen god stand med mange originale detaljer og gennemgående smagfuld stil med bl.a. stuk, høje paneler, fyldningsdøre, sildebens parketgulve, stuk, lister og tapeter på væggene.

Hovedejendommen indeholder: Smuk hall med pejs og flot trappeløb til 1. sal, gæstetoilet, i forskudt plan ca. 80 m<sup>2</sup> særdeles højloftet opholdsstue med pejs, dobbelte terrassedøre med udgang til parken og herreværelse med pejs. Endvidere stor spisestue med dobbelt terrassedør. I direkte forbindelse med spisestuen, stort køkken med svensk porcelænsovn og nedgang til kælderen. Derudover grovkøkken og sekundær entré. Via hallen endvidere 1 kontor med forrum og gæstetoilet. På 1. sal: Gallerigang, 3 børneværelser, børnebadeværelse, forældreafdeling indeholdende: badeværelse med separat toilet og påklædningsafdeling samt soveværelse med udsigt over parken. Kælderen indeholder: Forrum, stor vinkælder, vaskerum, fyrrum og disponibelt rum. Annekset, som er med stråtag er genopført og indeholder i stueetagen: Forrum og garderobeskab, separat toilet og separat badeværelse med brus. Herudover opholdsrum. Vand og afløb er klargjort til montering af køkken. På

1. sal: Stort værelse. Garage- og staldbygningen indeholder: Garage til 2 biler, opstaldning til 1 hest, værksted, skralderum, toilet og 2 disponible rum samt stort loft. Alt i alt en helt enestående ejendom, som er renoveret med respekt for den oprindelige arkitektur.

### 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: Kristian Lützu

Adresse: Sømandshvilevej 1A, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 45.000.000Sagsnr.: 19990000466  
Ejerudgift/md.: 19.499

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsesejendom  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Hørsholm Kommune  
Matr.nr.: 5O Rungsted By, Rungsted  
BFE-nr.: 2380871  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1948

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 19.281.000,00  
Heraf grundværdi: 12.072.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 15.424.800,00  
Grundlag for ejendomsskat: 9.657.600,00

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

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	9672 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg. areal:	276 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	100 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	195 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	471 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	170 m <sup>2</sup>
-heraf Bygning til parkering af flere end to køretøjer i tilknytning til boliger	170 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR - af dato: 03-01-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Sømandshvile Park  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Servitutter:**

14.8.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (29-)  
24.9.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
23.10.1944 Dok om skure mv  
29.3.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv  
7.10.1982 Lokalplan nr. 40, Vedr 5A  
21.8.1985 Retsanm Dok om bevaringspligt mv, Vedr 5Y,5Æ,5AY

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2017-2029. Kommuneplan Sømandshvile 2.B12.  
Hørsholm i bevægelse. Strategi 2011. Strategi 2015.

**Lokalplan:** LP 143, Bevaring i Hørsholm Kommune. LP 40 Sømandshvile.

**Varmeplan:** Hørsholm - Individuel naturgasforsyning

**Spildevandsplan:** B6 - Separatkloakeret.

**Kulturstyrelsen:** Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 3. Der henvises i øvrigt til Lokalplan 143.

**Grundejerforening/Vejlaug eller lign.:**

Vejbidrag - opkræves via Grundejerforening i området. Ejendommen er ikke medlem af foreningen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sømandshvilevej 1A, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 45.000.000

Sagsnr.: 19990000466  
Ejerudgift/md.: 19.499

Dato: 6.1.2024

#### 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 policen for dækning

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 70.138,00 Forbrug: 9.168,2 m3

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ejendommen opvarmes med naturgas. Det oplyste forbrug stammer fra Energimærker udarbejdet på hhv. hovedhuset og annekset.

#### 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: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Sømandshvilevej 1A, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 45.000.000Sagsnr.: 19990000466  
Ejerudgift/md.: 19.499

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	134.067,20	Kontantpris/udbetaling	45.000.000,00
Ejendomsskat 2024	82.090,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	25.000,00
Renovation	4.182,00	Tinglysningsafgift skøde	271.850,00
Skorstensfejning	1.342,96	I alt	45.296.850,00
Grundejerforeningen Anslået	1.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Vejbidrag, anslået	500,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Husforsikring - anslået	10.000,00		
Rottebekæmpelse	804,42		
Ejerudgift i alt 1. år:	233.986,58		

### 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: 2.250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 272.976 md./ 3.275.716 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 218.550 md./ 2.622.595 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 3.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

**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>

Adresse: Sømandshvilevej 1A, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: 45.000.000Sagsnr.: 19990000466  
Ejerudgift/md.: 19.499

Dato: 6.1.2024

**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

**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	Obl.lån				DKK	-0,37			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	-0,37			0				

**Energimærkning:**

Køber er gjort bekendt med, at der foreligger 2 energimærker vedrørende ejendommen på hhv. hovedhuset og på annekset. Annekset har fået Energiklassifikation B.