

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: Rungsted Strandvej 94C, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 21.500.000

Sagsnr.: 19990000715
Ejerudgift/md.: 6.227

Dato: 7.11.2023



Beskrivelse:

Gennemført strandvejsvilla med arkitektoniske detaljer

På Rungsted Strandvej, tæt på havnen og med nabo til en fredet stejleplads, udbydes nu denne charmerende og indflytningsklare vandkantsvilla med gennemtænkte arkitektoniske detaljer og et nyere anlagt stråtag.

Ejendommens historie dateres helt tilbage til 1780. Den gang havde huset status som staldbygning til hovedhuset Lindely, som har lagt vægge til brygger J.C. Jacobsen, der ofte tog turen nordpå fra Valby Bakke og holdt sine sommerferier heroppe. I sin iver over stedet og området skænkede han huset en frise udført af J.F. Willumsen, der stadig hænger på husmuren.

Allerede når bilen parkeres i den dobbelte carport, rammes man af den betagende udsigt, som blot forstærkes, når man står i den rummelige stue og betragter vandet gennem de store vinduer. Stueetagen er elegant indrettet med forskudte niveauer, og alt er tænkt og indrettet med henblik på kigget til Øresund.

Det åbne køkken, bryggerset og badeværelse hænger harmonisk sammen med gennemgående Unoform elementer med masser af opbevaringsmuligheder.

På husets første sal findes et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe og en stor balkon. Heroppe er udsigten blot endnu smukkere, og det imponerende vinduesparti lukker uhindret vandet og morgensolen helt ind i soveværelset. I husets anden ende findes yderligere et stort værelse og et toilet.

Udenfor byder huset på hyggelige terrasser og en solkrog på stranden, der indkapsler livet i vandkanten på allerbedste vis. Alt er passet og plejet på den overskuelige grund, der byder på smukt anlagte brosten og ugeneret have med fin beplantning.

Huset på Rungsted Strandvej efterlader dig med et harmonisk helhedsindtryk, hvor smagfulde materialevalg og gennemtænkte løsninger vidner om, at der har stået en arkitekt bag istandsættelsen.

Se mere på lutzau.dk

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: Mick Damm

Adresse: Rungsted Strandvej 94C, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 21.500.000

Sagsnr.: 19990000715
Ejerudgift/md.: 6.227

Dato: 7.11.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Hørsholm Kommune
Matr.nr.: 4I Rungsted By, Rungsted
BFE-nr.: 246030
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme - 2 stk. varmepumper
Opført/ombygget år: 1780 / 1948

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 5.850.000,00
Heraf grundværdi: 1.821.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.900.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 1.620.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Køleskab mærke: Miele
type: Fryseskab mærke: Miele
type: Ovn mærke: SMEG
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Emætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	650 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	149 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	57 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
-heraf Garage	33 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 19-09-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nejl

Servitutter:

25.9.1863 Strandsynsforretning med forbud mod borttagelse af den ogsand
17.3.1882 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.5.1930 Dok om byggelinier mv
29.3.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv
11.7.1969 Byplanvedtægt nr. 5, Vedr 1A,3A,4A,4Æ,4BC, 4BR,5A
15.8.1983 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
20.2.2004 Brugsretsaftale

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 stk. 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.

Bevaringsværdig

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 2, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at dergælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Lokalplaner

For et område mellem Kystbanen og Øresund syd for Rungstedvej
Lokalplan 143 Bevaring i Hørsholm Kommune

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rungsted Strandvej 94C, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 21.500.000

Sagsnr.: 19990000715
Ejerudgift/md.: 6.227

Dato: 7.11.2023

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.350,00

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme - 2 stk varmepumper

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers årlige Kwh forbrug inkl. alm. elforbrug er 40.349,37 kr. Vi har anslået at det normale elforbrug ca. udgør 10.000 kr. pr. år, hvorfor den årlige varmeudgift anslås til ca. 30.350,00 kr.

RS 94B og RS 94C har gennem mange år haft en aftale om:
at 94B betaler for vandforbruget
at 94C betaler for den fælles husforsikring

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den senest fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 12.983.000

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 7.483.000

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022. Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Adresse: Rungsted Strandvej 94C, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 21.500.000Sagsnr.: 19990000715
Ejerudgift/md.: 6.227

Dato: 7.11.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	17.480,00	Kontantpris/udbetaling	21.500.000,00
Ejendomsskat 2023	35.802,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	40.780,50
Husforsikring	15.476,00	Tinglysningsafgift skøde	130.850,00
Renovation	4.294,00	I alt	21.671.630,50
Røttebekæmpelse	538,20	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Skorstensfejning	1.132,08	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	74.722,28		

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 standardfinansieringUdbetaling: 1.075.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 132.446 md./ 1.589.347 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 106.047 md./ 1.272.564 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: 7.11.2023. 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: 1/1 - 1/7. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Rungsted Strandvej 94C, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 21.500.000Sagsnr.: 19990000715
Ejerudgift/md.: 6.227

Dato: 7.11.2023

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:**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	Kontantlån				DKK	0,39			0				