



Dreyersvej 13

2960 Rungsted Kyst

PRIS	22.945.000
UDBETALING	1.150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	125.543
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	102.371
EJERUDGIFT (MD.)	20.953
BOLIGAREAL	360 m ²
KÆLDERAREAL	101 m ²
GRUNDAREAL	1.338 m ²
VÆRELSE	9
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1977
SAGSNUMMER	36510000305
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	B

Salgsopstilling

Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000Sagsnr.: 3651000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025



Beskrivelse:

461 M2 PALÆVILLA MED HAVUDSIGT- ENESTÅENDE BOLIG TIL DEN KRÆSNE KØBER

Skøn beliggenhed på eksklusive og rolige Dreyersvej i Rungsted Kyst – væk fra Strandvejen - i kort gåafstand til stranden, privat fælles badebro og hyggelige Rungsted Havn.

Denne smukke ejendom har alle herskabsboligers kvaliteter med fuldt moderne teknik og præsenterer en på alle punkter gennemført planløsning.

Ejendommen er indrettet med baggrund i ejerens årelange forgæves søgen efter huset, der "har det hele". Visionen er realiseret ned til mindste detalje. Kun de bedste materialer og håndværks løsninger er anvendt, og villaen præsenterer sig i alle henseender som den ønskede drømmebolig.

I bliver budt velkommen af et majestætisk hjem med store, sprossede franske vinduer: Harmoni og gennemført æstetik præger nummer 13 på den fuldstændigt uforstyrrede og private grund uden indblik fra naboer og nysgerrige blikke.

Elegant lige fra det smukke ankomstparti med elektrisk port til den store tagterrasse med fortryllende udsigt over Øresund og den private have med smuk gammel beplantning, fint komplementeret af rhododendron og smukke træer på den 1338 kvm store grund. Herude er lagt op til udeliv med stor, syd og sydvestvendt terrasse i direkte forlængelse af spisestuen til indoor/outdoor living; her smelter hjemmets inde- og udearealer let og elegant sammen. De afslappende stunder kan ligeledes nydes på den store tagterrasse der vender mod, øst, syd og vest, hvor Øresunds betagende udsigt kan nydes fra morgen til aften.

Og med privat badebro og strand til vejen er der virkelig format over boligen. Her er raffinement og herskabelighed ned til sidste centimeter i alle hjemmets 461 kvadratmeter inden døre, efter ejendommen mere eller mindre blev opført på ny ved en total om- og tilbygning i 2015. I kan blandt andet glæde jer til smukke sildebensparket gulve i eg, højt til loftet, gaspejs og et gennemført køkken/alrum komplementeret med hvidevarer fra Gaggenau.

Boligen rummer i stueplan: hall, bryggers, gæstetoilet, 2 stuer i forløb der adskilles af gaspejsen, der skaber varme og atmosfære i hjemmets rummelige opholdsarealer, køkken-alrum og værelse/kontor. Første salen er indrettet med 4 rummelige værelser, hvoraf det ene er oplagt som forældresovneværelse, da der herfra er direkte adgang til stort walk-in-closet og et lækkert badeværelse. De resterende værelser er alle yderst indretningsvenlige, tillige med reposen der også rummer yderligere muligheder for indretning, dertil kommer yderligere et skønt badeværelse.

Oveni får I en fantastisk underetage som rummer – ligeså god loftshøjde og et naturligt lysindfald – med komplet au pair-afdeling/teenageafdeling med rummelige værelser og skønt badeværelse samt bryggers med vaskefaciliteter. Desuden følger stort udhus med mulighed for opbevaring samt carport.

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: Philip Stenkjær

Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000

Sagsnr.: 3651000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025



Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000

Sagsnr.: 36510000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

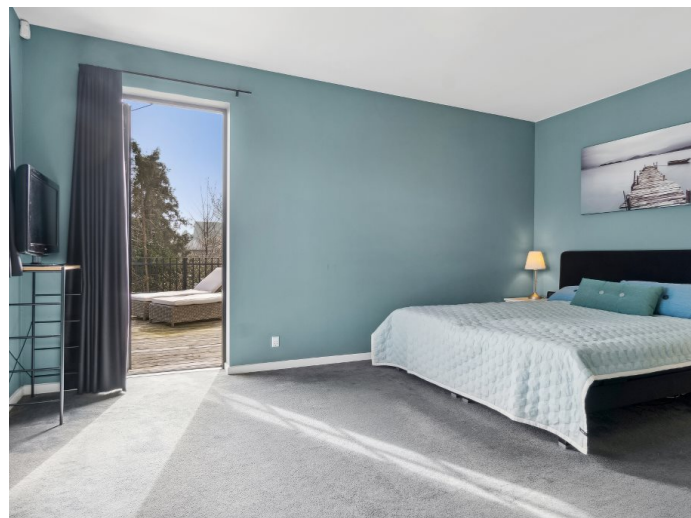
Dato: 3.4.2025



Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000

Sagsnr.: 36510000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025



Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000Sagsnr.: 36510000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 3eq Rungsted By, Rungsted
BFE-nr.: 2380471
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1977 / 2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 22.950.000,00
Grundværdi: 6.286.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 18.360.000,00
Grundlag for grundskyld: 5.028.800,00

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

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

type: Gaskomfur mærke: Gaggenau
type: Køleskab mærke: Gaggenau
type: Opvaskemaskine mærke: Gaggenau
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Damp/kombiovn mærke: Gaggenau
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1338 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	205 m ²
Kælderareal:	101 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	360 m ²
Andre bygninger:	62 m ²
-heraf Garage	29 m ²
-heraf Udhus	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

4.6.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.10.1903 Dok om sanatorier og hospitaler 20/8-1981 delv aflyst.
16.10.1903 Dok om sanatorier og hospitaler 20/8-1981 delv aflyst.
17.6.1904 Retsanm Dok om hegn mod dreyersvej (30-) 20/8-1981, 6/6-1994 delv aflyst.
13.12.1912 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 20/8-1981, 6/6-1994 delv aflyst.
17.4.1945 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv 20/8-1981 delv aflyst.
25.4.1949 Dok om bebyggelse og afstandsbestemmelse
6.2.1963 Byplanvedtægt, Vedr 310
16.6.1982 Retsanm Dok om vejlaug, Tillige lyst pantstiftende.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000Sagsnr.: 36510000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

IDA Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringsforhold - Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie, den pågældende police kan rekvireres hos Bernstorff Estate. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Køber er således opfordret til at indhente eget forsikringstilbud. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmien i det tilbud køber indhenter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.227,00 Forbrug: 2.719 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Gaspejs

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 salgsoptillingens 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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:**Privat fællesvej**

Adgangen til ejendommen finder sted via den private fællesvej og køber accepterer, hvad der heraf følger af rettigheder, samt forpligtigelser, herunder vedligehold af vejen og medlemspligt af vejlaug.

Vejlaug

Ejendommen er medlem af Fugmannsvej/Dreyersvej Vejlaug. Der er tinglyst pantstiftende byrde for kr. 5.000,-.

Badelaug

Der er til ejendommen knyttet adgang til badelaug "Broen ud for Fugmannsvej". Medlemskab sker ved individuel optagelse. Optagelsesgebyret er p.t. kr. 4.000,-.

Miljøstatus

Køber er oplyst om at ejendommen er beliggende i et område, som af kommunen er områdeklassificeret som lettere forurenet. (gældende for de fleste byzone-egendomme i Danmark) Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

BBR-Meddelelse

Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på og accepterer, at oplysningerne i salgsoptillingen kan variere i forhold til BBR-meddelelsen herunder arealer. BBR-ejermeddelelsens oplysninger bygger på sælgers, eller evt. tidligere ejeres indberetninger til kommunen. BBR-meddelelsens oplysninger kan derfor afvige fra de faktiske forhold, hvorfor køber udtrykkeligt er opfordret til at besigtige ejendommen samt foretage kontrolopmåling forinden afgivelse af købstilbud, således at denne har forholdt sig til de faktiske forhold. Eventuelle afvigelser i BBR-meddelelsen i forhold til de faktiske forhold kan derfor ikke lægges til grund for eventuelle krav hverken mod Bernstorff Estate eller sælger, hverken nu eller i fremtiden.

Kloakseparering

... Fortsættes på side 6

Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000

Sagsnr.: 36510000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 175.160,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 42.745,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 17.110,92	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 13.801,00	I alt
Miljø	kr. 368,46	
Vejlaug	kr. 1.500,00	
Badebrolaug, frivillig	kr. 750,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 251.435,38	

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: 1.150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 125.543 md./ 1.506.513 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 102.371 md./ 1.228.448 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: 3.4.2025. 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:**

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: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000

Sagsnr.: 36510000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025

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 jf. oplysning fra sælger

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	Anden lånetype	3.876.000,00	3.876.000,00	3.814.565,40	DKK	4,00	225.970,80	30,00	7,52				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.393.133,05	2.393.133,05	2.249.066,44	DKK	1,50	251.670,22	11,25	11,81				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	8.935.000,00	8.935.000,00	8.258.620,50	DKK	3,00	322.053,16	27,25	2,42				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Dreyersvej 13, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.945.000

Sagsnr.: 36510000305
Ejerudgift/md.: kr. 20.953

Dato: 3.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hørsholm Kommune har vedtaget en klimatilpasning og ny afløbsstrategi, af kommunes kloaksystem, således, at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ukendt, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnit vil koste en parcellusejer cirka 60.000 kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca. 5-10.000 kr. Køber opfordres til at indhente yderligere oplysninger hos egen rådgiver samt hos kommunen: [www.https://www.horsholm.dk/borger/affald-kloak-og-miljoe/spildevand-og-kloak/fremtidens-kloak](https://www.horsholm.dk/borger/affald-kloak-og-miljoe/spildevand-og-kloak/fremtidens-kloak)