



Hannelundsvej 7

2960 Rungsted Kyst

PRIS	22.995.000
UDBETALING	1.150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	125.920
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	102.679
EJERUDGIFT (MD.)	21.799
BOLIGAREAL	356 m ²
GRUNDAREAL	1.486 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	2017
SAGSNUMMER	36510000283
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	A2015

Salgsopstilling

Adresse: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000Sagsnr.: 36510000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet villa på én af Rungsteds mest attraktive villaveje

Beliggende på én af Rungsteds bedste og mest eksklusive veje ligger den store, smukke villa på en grøn hjørnegrund. Hannelundsvej 7, hedder adressen, og høje, grønne thujaer spiller op mod en sort, skarpskåret villa, som arkitekt Uffe Topsøe Jensen stod bag. Siden 2017 har villaen således tronet smukt frem på en vej fuld af unikke perler. Man henledes til funktisstilens byggeperiode. Villaen, to fulde etager høj, står nemlig med vinkelrette hjørner, og der har i den grad været fokus på lys og luft. Den er nemlig bygget med store vinduer, og der er ligeledes lysindfald fra oven. Derudover er der solceller på taget. Lys og luft er naturligvis også temaet for det udeliv, der venter: Hele grunden er knap 1.500 kvm stor, og haven orienterer sig stik mod syd. Den er omgivet af høje hække, så I kan fuldstændigt ugeneret sætte jer ud i de veletablerede miljøer, hvor særligt den store terrasse hurtigt vil løbe med opmærksomheden. Solen varmer træplankerne op fra tidlig morgen til sen aften, og det er nærliggende at forestille sig alt fra sommerfrokoster til stille, skønlitterær læsning i de private rammer. Den stemning kan måske endda toppes med en tur i jacuzzien, og vi kan endvidere oplyse, at der er forberedt til udekøkken i den tilstødende udestue. De mange hyggekroge, hjørner og småmiljøer rundt omkring skal I selv på opdagelse i. Lad os afslutte udelivet på en note fuld af rekreative muligheder: I kunne placere et atrium på den store plæne, holde sammenkomster i den varme sensommer – og I har plads til en pool ved siden af huset, hvis I drømmer om sydlandske himmelstrøg under en skandinavisk himmel. I det hele taget må det her være et af de bedste og mest fleksible huse i landet.

Lad ude og inde flyde sammen i hele sommerhalvåret! Den gennemførte villa råder over intet mindre end 356 kvm bolig, og om sommeren kan I blot skyde terrassedørene til side. Køkkenet med sin brede køkkenø tilbyder mange gode stunder til blide briser, morgenkaffen i hånden og god luft over jer – loftshøjden er nemlig aldeles gavmild. Svane-køkkenet kommer med rigelig plads til selskab under de gastronomiske tilberedelser, og mens der er integrerede ovne fra Siemens i arbejdsøjde, er der Quooker lige overfor og vinskab ved siden af – her skal det være sjovt at stå i køkkenet!

Svane-elementerne er gennemgående fra køkkenet til skabe og badeværelser. Sidstnævnte får I tre af, hvoraf det ene er dedikeret det luksuriøse master bedroom: Der er dobbeltbrus og fritstående badekar, og I får eget walk-in, mens I skal glæde jer til at vågne roligt op til morgenrøde fra dette skønne hjørnerum, hvorfra I får direkte afsæt til solens spæde stråler på terrassen. Den store, gennemførte villa råder yderligere over fem værelser, der desuden giver jer mulighed for at indrette et godt gæstestueområde eller lignende løsninger takket være husets veldrejede opbygning. Det hele afsluttes med manér af en stor repos ovenpå, en mulig TV-stue, og selvfølgelig selskabspladsen i stuen, der ligger i naturlig forlængelse af køkken-alrummet, Hannelundsvej er en blind vej. Vejens eksklusive ejendomme er utroligt flotte, sammenholdet er godt, og der er ingen trafik ud over jer selv og jeres nye, dejlige naboer, som I bevæger jer mod vandet. Øresund er naturligvis et fantastisk trækplaster til daglig, og måske bliver I morgenbadere fra dag ét. Måske også vinterbadere på sigt? Der er heller ikke langt til skov og eng, og Rungsted Havn er

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.

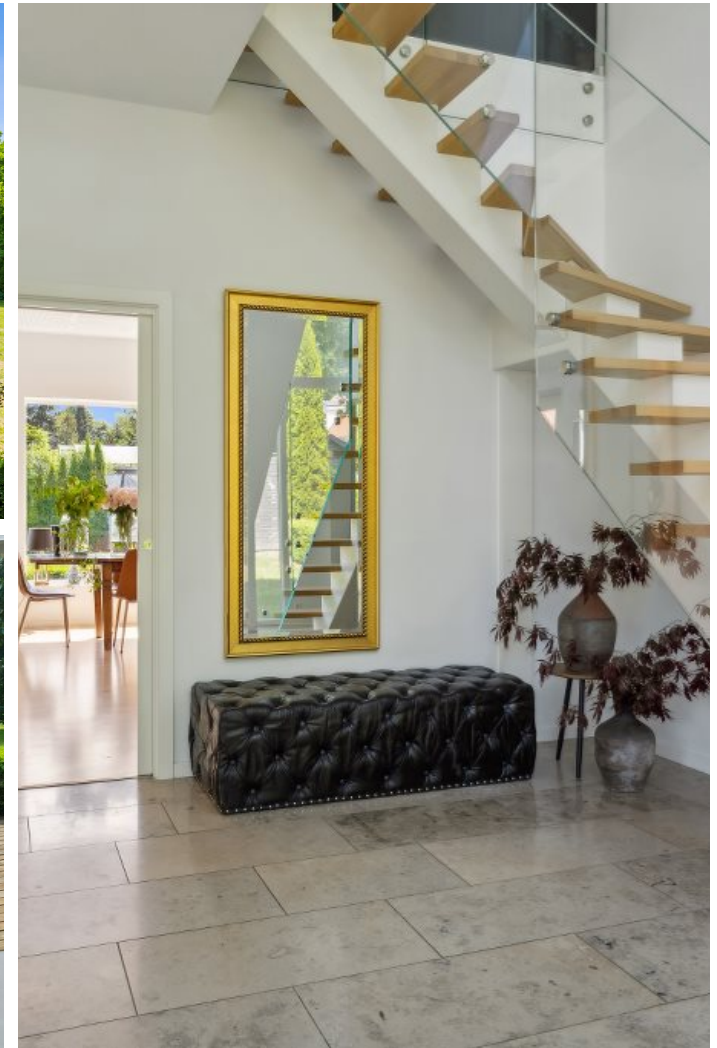
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Stenkjær

Adresse: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 3651000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025



Adresse: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 36510000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025



Adresse: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 36510000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000Sagsnr.: 36510000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 5an Rungsted By, Rungsted
BFE-nr.: 2380896
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 24.501.000,00
Grundværdi: 6.280.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 19.600.800,00
Grundlag for grundskyld: 5.024.000,00

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

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1486 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	239 m ²
-heraf Garage	50 m ²
-heraf Udhus	11 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	356 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	
Overdækning 29 m ²	

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

24.9.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv 14_T_314
1.7.1947 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
12.8.1947 Dok om hegn, hegnsmur mv
4.1.1955 Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 5A
24.6.1955 Byplanvedtægt, Vedr 5A
26.7.1962 Byplanvedtægt, tillæg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000Sagsnr.: 36510000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.904,00 Forbrug: 1.243 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der er solcelleanlæg på ejendommen

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:**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 Hørsholm Kommune

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)

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 36510000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 192.531,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 42.704,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 18.003,84	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation Anslået	kr. 8.000,00	I alt
Miljø Anslået	kr. 350,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 261.589,04	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., grundejerforening, antenneforeninger 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: 1.150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 125.920 md./ 1.511.044 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 102.679 md./ 1.232.146 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: 1.4.2025. 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: Hannelundsvej 7, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 36510000283
Ejerudgift/md.: kr. 21.799

Dato: 1.4.2025

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	Obl.lån				DKK	0			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.