



Lange-Müllers Alle 28

2960 Rungsted Kyst

PRIS	19.995.000
UDBETALING	1.000.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	115.067
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	92.821
EJERUDGIFT (MD.)	19.138
BOLIGAREAL	296 m ²
KÆLDERAREAL	178 m ²
GRUNDAREAL	2.162 m ²
VÆRELSE	11
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1979
SAGSNUMMER	36510000189
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Adresse: Lange-Müllers Alle 28, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 19.995.000

Sagsnr.: 36510000189
Ejerudgift/md.: 19.138

Dato: 29.11.2022



Beskrivelse:

EKSKLUSIVITET, PLADS OG PANORAMA UDSIGT OVER ØRESUND

På en blind, stille vej finder I denne stilfulde og kvalitetsbevidste ejendom fra 1979, hvor der er brugt de bedste og mest eksklusive materialer. Ejendommen er trukket væk fra Rungsted Strandvej, og boligens høje, attraktive placering på grunden giver jer en formidabel udsigt over det mægtige Øresund. Den betagende villa er beliggende i et lige så betagende område, hvor den iscenesættende stemning er en fryd for det kvalitetsbevidste øje. Med ganske få meter til kysten og til Øresund, kommer I ikke tættere på vandet, end I gør her - og hvilket syn! Når I ikke bevæger jer mod vandet østpå, så venter der jer ligeledes et alternativ af luksus vestpå. Området giver nemlig også lov til at opleve de fire, flotte årstider på gå- og løbeture gennem den idylliske, afslappende skov, langs de åbne, luftige marker og på de mange hyggelige stier omkring de historiske slotte.

Hjemmet ligger på en stor, smuk grund med en velanlagt, nem have, hvor der venter jer spil, leg, havefester, badebassin og masser af plads at boltre jer på. Ejendommen byder også på en dobbelt carport med skur og skønne opholdssteder. Huset har en moderne, funktionel planløsning med forskudte plan, loft til kip og et unikt lysindfald, og når I bevæger jer ind i entréen befinder I jer på det øverste plan. Her er gode rumproportioner, mange anvendelsesmuligheder og fuld panoramaudsigt fra mange af rummene. Lige frem efter entréen er der indgang til det skønne køkken ud mod vandet, og herfra har I udgang til en stor balkon/terrasse af højeste kaliber, hvor det kølige glas vin eller morgenkaffen kan nydes med den fortryllende udsigt lige for øjnene af jer - hver dag! Fra spisestuen er der udgang til samme, store balkon/terrasse, og op ad den lille trappe træder I ind i de to betagende og enestående stueområder, der med det samme giver jer den skønneste fornemmelse i form af pladsen, det gennemgående smukke lysindfald, pejsen og udgangen til terrassen. Øverste etage byder desuden på to værelser, et badeværelse med spa samt gæstetoilet. I underetagen finder I to nye badeværelser, et vaskerum, et vinrum og et hav af store, skønne værelser med direkte udgang til haven via overdækket terrasse. Mulighederne er utallige.

Efter en gåtur langs kysten på Rungsted Strandvej står I midt i et af de mest besøgte maritime miljøer, nemlig Rungsted Havn, hvor I kan starte den solrige, danske sommerdag med en omgang vandsport efterfulgt af et smagfuldt måltid og et glas lækende til ganen på en af de mange restauranter og caféer. I kommer til at bo i et område med god infrastruktur med nem og hurtig adgang til både motorvejen mod København og offentlig transport. Derudover kan I blandt andet svinge ketcheren eller udnytte en af de mange andre sportsfaciliteter tæt på, mens hverdagen også er nem for de yngste familiemedlemmer med skoler, gymnasium og institutioner i kort afstand.

Vi ses ved vandet!

Vigtig information:

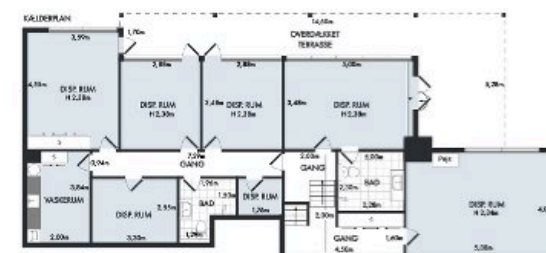
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Søren H. Christensen

Sagsnr.: 36510000189
Ejerudgift/md.: 19.138

Dato: 29.11.2022



Vejledende planteg

Adresse: Lange-Müllers Alle 28, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 19.995.000

Sagsnr.: 36510000189
Ejerudgift/md.: 19.138

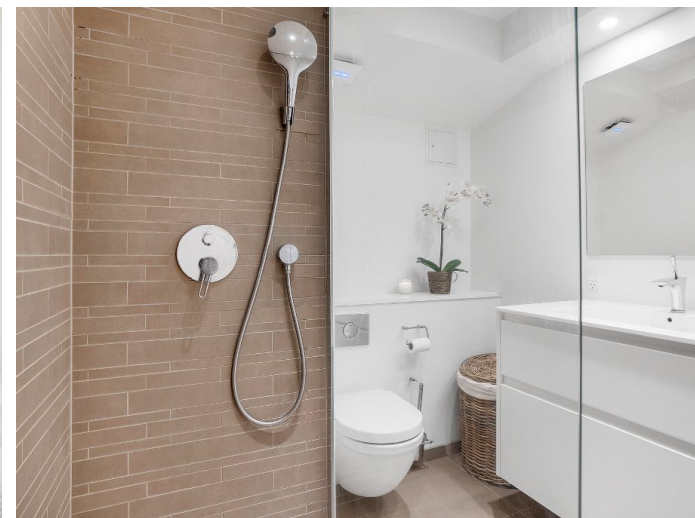
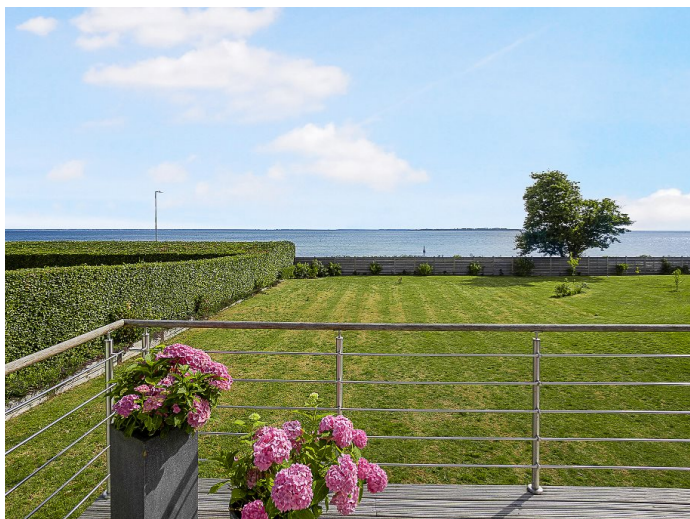
Dato: 29.11.2022



Adresse: Lange-Müllers Alle 28, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 19.995.000

Sagsnr.: 36510000189
Ejerudgift/md.: 19.138

Dato: 29.11.2022



Adresse: Lange-Müllers Alle 28, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 19.995.000

Sagsnr.: 36510000189
Ejerudgift/md.: 19.138

Dato: 29.11.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Hørsholm Kommune
Matr.nr.: 1BB Vallerød By, Rungsted
BFE-nr.: 2381736
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1979 / 1991

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 12.700.000,00
Heraf grundværdi: 6.292.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.512.500,00
Grundlag for ejendomsskat: 5.218.500,00

Arealer

Grundareal udgør: 2162 m²
Grundareal ifølge: ESR
Hovedbyg.bebyg.areal: 214 m²
Kælderareal: 178 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 296 m²
Andre bygninger: 60 m²
-heraf Carport 60 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 06-07-2022

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

23.5.1930 Dok om byggelinier mv
29.3.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv
21.6.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
18.6.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Induktionskogeplader mærke: Scholtes
type: Emhætte mærke: Silverline
type: Køle-/Fryseskab mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lange-Müllers Alle 28, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 19.995.000

Sagsnr.: 36510000189
Ejerudgift/md.: 19.138

Dato: 29.11.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ 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 varmemforbrug:

Udgift kr.: 26.910,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Miljøstatus

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

BBR-Meddelelse

Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på og accepterer, at oplysningerne i salgsopstillingen 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 kontrolmåling 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.

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, 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 seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere 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.

Adresse: Lange-Müllers Alle 28, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: 19.995.000

Sagsnr.: 36510000189
 Ejerudgift/md.: 19.138

Dato: 29.11.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	102.143,00	Kontantpris/udbetaling	19.995.000,00
Ejendomsskat 2022	115.328,90	Halv ejerskifteforsikringspræmie	40.000,00
Husforsikring	5.518,00	Tinglysningsafgift	121.850,00
Renovation	4.771,00	I alt	20.156.850,00
Miljø	1.168,40	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.	
Skorstensfejning	721,34		
Ejerudgift i alt 1. år:	229.650,64		

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: 1.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 115.067 md./ 1.380.799 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 92.821 md./ 1.113.858 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: 29.11.2022. 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: Lange-Müllers Alle 28, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: 19.995.000

Sagsnr.: 36510000189
Ejerudgift/md.: 19.138

Dato: 29.11.2022

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
Realkredit Danmark	Obl.lån	13.485.000,00	13.485.000,00	11.940.967,50	DKK	2,00	344.946,32	29,50				Nej	