

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: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025



Beskrivelse:

Halv dobbelthus 100 meter fra Øresund

Ønsker I en bolig, med direkte udsigt til Rungsted Havn, Øresund samt Svenskekysten og i absolut nærhed til Havnens faciliteter og gode restauranter, er denne beliggenhed og bolig lige jer. Boligen her, fordeler sig over halvandet plan med en dertilhørende balkon, skøn privat have med flere solterrasser fra morgen til aften samt en stor carport. Hjemmet fremstår lyst og i god stand.

Stueplan er genialt indrettet og tilgås via indgangspartiet, som er en tilbygning fra 2018, med klinkegulv med gulvvarme samt anvendelig skabsløsning. Herfra adgang til stuen, som i dag fungerer som dagligstue med udgang til sydvendt terrasse samt spiseplads. Det åbne forløb til det charmerende køkken skaber et godt flow mellem rummene. Desuden badeværelse samt skabsgang.

Via svungen trappe føres I op til 1. salen, som foruden et badeværelse rummer tre værelser, hvoraf det ene for nuværende fungerer som et walk-in closet, men sagtens kan få sin egen indgang og blive til et regulært værelse. Fra det store soveværelse er der udgang til balkon, hvor solen kigger frem fra morgen til tidlig eftermiddag.

Som dagen skrider frem, er det træterrassen fra stue/køkken region, der beriges med varme solstrejf, og endelig bliver den vestvendte pergola det foretrukne opholdssted i eftermiddagstimerne og om aftenen. Fortil er der opført en stor carport.

I det hele taget er det nærheden til vandet og Rungsted Havn der "trækker" for denne beliggenhed. Der er både skøn badestrand og vinterbadeklub, der sikrer forbindelsen til havet året rundt. Mens det maritime paradis udfolder sig lige udfor døren mod øst, skal man ikke mange hundrede meter i modsatte retning, før det blå vandspejl og sejlbåde erstattes af lange gåture i Rungsted Hegn. Afslutningsvis er Rungsted Kyst Station og flere indkøbsmuligheder indenfor overkommelig afstand.

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: Christian Vernsted

Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

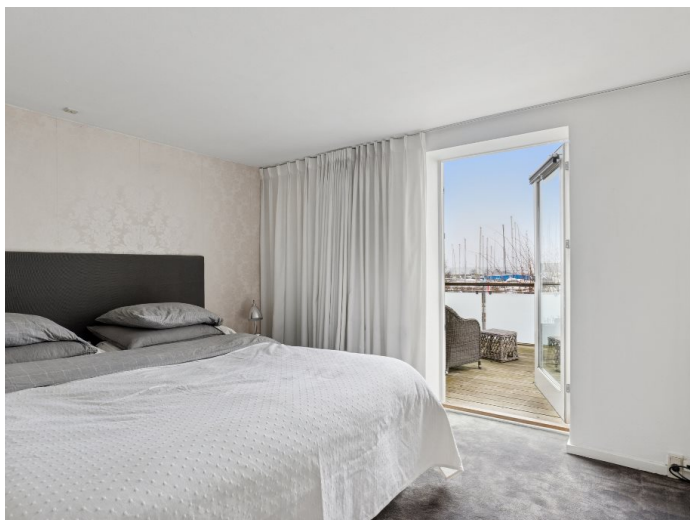
Dato: 5.6.2025



Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025



Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025



Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 3c Rungsted By, Rungsted
BFE-nr.: 2380329
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jfr. ejd.datarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1875 / 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 19.918.000,00
Grundværdi: 11.785.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.099.247,00
Grundlag for grundskyld: 9.428.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1260 m ²
- heraf vej:	162 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	83 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	63 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Carport	49 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.4.1840 Dok om årlig grundafgift, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt (12-473)
14.2.1879 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt (22-597)
18.3.1898 Dok om færdselsret mv (27-)
25.7.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
24.4.1956 Dok om forbud mod bebyggelse, beplantning mv Prioritet forud for pantegæld
29.3.1969 Dok om adgangs begrænsning mv
28.8.1997 anm hæftelser Sameje ang. forkøbsret mv Tillige lyst pantstiftende
28.8.1997 anm hæftelser Sameje ang. forkøbsret mv Tillige lyst pantstiftende
Grundarelet er oplyst for den samlede ejendom. Der henvises til samejekontrakten for mere info om brugsret til have.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: AEG
type: Køleskab mærke: Grundig
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Induktion mærke: Gram
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025

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 police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.300,00 Forbrug: 1.080 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anpartsforhold:

Fordelingstal:

Sikkerhed til samejet: Ja med kr. 32.000 i form af byrde lyst panstiftende.

Arealer: Grundarealet er oplyst for den samlede ejendom.

Brugsret og fællesfaciliteter: Der henvises til samejekontrakten.

Der betales ikke en samlet månedlig fællesudgift til samejet. Udgifter, som er fælles for samejet jfr. poster under ejerudgiften betales af anpart B, efterhånden som de forfalder, hvorefter anpart A refunderer herfor.

Foreløbige ejendomsskatter - ideelle anparter

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgssopstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

Køber gøres opmærksom på, at boligarealet for den ideelle anpart er oplyst i henhold til oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen for den samlede ejendom. samt tilstandsrapporten udarbejdet for nærværende ejendom. Der foreligger ikke oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter. Oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen er baseret på en tidligere ejers angivelse, hvorfor sælger ikke indestår for rigtigheden heraf. Eventuelle arealafgivelser er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, og der kan ikke gøres krav gældende overfor sælger og sælgers ejendomsmægler.

Spildevandsplan:

<https://spildevandsplan.horsholm.dk/>

... Fortsættes på side 6

Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
 Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 36.206,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 40.069,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring	kr. 4.692,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 164,01	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 4.423,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 85.554,67	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., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforening 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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 40.948 md./ 491.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.412 md./ 400.944 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: 5.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Finansiering er baseret på lovbestemt standardfinansiering. Endelig finansiering kan afvige.

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 Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025

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 jfr. sælgers oplysninger

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	3.531.759,94	3.531.759,94	3.555.881,86	DKK	2,83	143.520,12	21,75	5,01				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Om indefrosset ejendomsskat

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger/har oversteget kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysingsordning.

Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode, og sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil dokumentation foreligger.

Grundskyld - fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Rungsted Strandvej 127A, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 26-X0002564
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 5.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Specielt omkring zink - og kobber tagrender: <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/18#/7926>

Varmeplan:

Grøn Varme - Fælles strategi for fossilfri varmeforsyning senest i 2035