

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: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Direkte til Øresund og tilbagetrukket fra strandvejen på det eftertragtede Piniehøj i Rungsted Kyst, ligger denne ejendom som kan renoveres eller ombygges til jeres drømmehjem. Der er tale om etplanshus med et strålende lysindfald fra de store vinduespartier mod Øresund. Beliggenheden er ligeledes attraktiv, med privat fælles strandstykke, badebro og tennisbaner.

Udsigten et aktiv uden sidestykke, og man kan nyde panoramaet fra den store terrasse som omkranser boligen. Herfra kan I se hele vejen op langs kysten til Rungsted Havn og videre mod nord og følge solens bane mod syd. Omfanget af udearealet gør at solen kan nydes hele dagen.

Der er næsten ikke et rum i denne ejendom, hvor udsigten ikke spiller en rolle. Især den store, todelte stue med vældige vinduespartier indkapsler havet og himlen mod øst. Bemærk, at loftet går til kip, og sollyset strømmer ind fra flere vinkler. Et lukket køkken ligger side om side med stuen, og for mange vil det være oplagt at forene de to rum.

Udover stuen og køkkenet rummer huset to værelser, to badeværelser og et bryggers. Det største værelse er udstyret med indbyggede garderober, der går fra væg til væg og gulv til loft, og fra det øvrige værelse er der dør til terrassen. Badeværelserne er med henholdsvis kar og brus.

Til ejendommen medfølger der, udover den direkte adgang til Øresund fra terrassen, brugsret til privat fælles badebro, strandstykke og tennisbaner. Umiddelbart foran boligen er der lavet kystsikring og boligen ligger et godt stykke over vandet.

Den nære tilknytning til vandet og naturen i nærmiljøet gør beliggenheden unik. Havet og stranden bliver et naturligt omdrejningspunkt for aktiviteter i sommerhalvåret, og bagtil indbyder et stort skovområde til udflugter året rundt. Rungsted Havn, Rungsted Golf Klub, Rungsted Kyst Station samt bytorvet med indkøbsmuligheder er også en del af nærområdet, og efter et par kilometer nås butikslivet i Hørsholm Midtpunkt.

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.

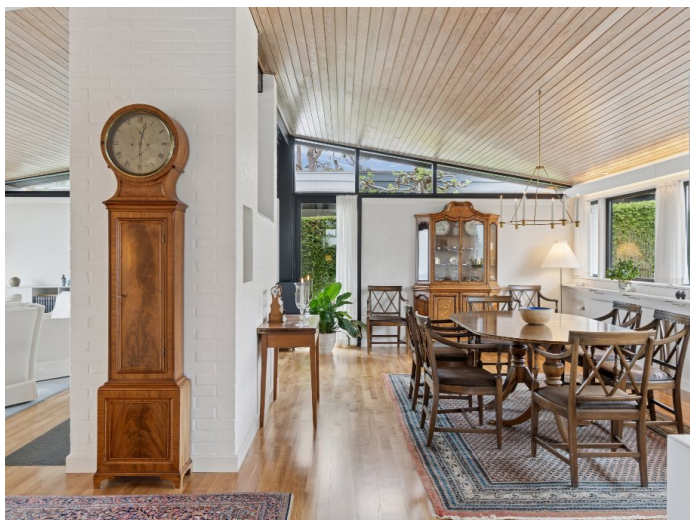
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Hølmer

Adresse: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025



Adresse: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025



Adresse: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025



Adresse: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
 Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårs beboelse
 Kommune: Hørsholm
 Matr.nr.: 5co Rungsted By, Rungsted
 BFE-nr.: 2380948
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Jfr. ejd.datarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1966 / 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 11.103.000,00
 Grundværdi: 9.961.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 8.882.400,00
 Grundlag for grundskyld: 7.968.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 830 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 160 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 160 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.9.1863 Strandsynsforretning med forbud mod borttagelse af ler, sand mv (20-552)
 25.6.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 23.5.1930 Dok om byggelinier mv
 24.6.1955 Byplanvedtægt, Vedr 5A
 12.2.1959 Dok om oversigt mv
 14.2.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 14.2.1959 Dok om grundejerforening mv, udstykning
 29.6.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
 15/2-1960 lyst ptgn. 27/4-1960 lyst tillæg.
 26.7.1962 Byplanvedtægt, tillæg
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Piniehøj Ejerlag
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: køle-fryseskab mærke: Bosch
 type: opvaskemaskine mærke: Bosch
 type: ovn mærke: Bosch
 type: kogeplade mærke:
 type: emhætte mærke: Thermex
 type: vaskemaskine mærke: Miele
 type: tørretumbler mærke: Miele

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.800,00 Forbrug: m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Spildevandsplan:

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

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

Varmeplan:

Grøn Varme - Fælles strategi for fossilfri varmforsyning senest i 2035

Ejendommen sælges som dødsbo.

Adresse: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
 Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 45.300,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 67.735,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring anslået	kr. 9.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening 2025	kr. 10.200,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 228,78	I alt
Renovation 2025	kr. 5.956,00	
Skorstensfejer 2025	kr. 693,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 139.613,02	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: 1.200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 131.412 md./ 1.576.945 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 107.157 md./ 1.285.881 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: 19.5.2025. 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:** 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: Piniehøj 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 24.000.000

Sagsnr.: 26-X0002569
Ejerudgift/md.: kr. 11.634

Dato: 19.5.2025

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

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.

Det er ikke oplyst fra sælgers side, hvorvidt sælger har indgivet klage over den foreløbige vurdering.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 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.

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 indefrysningsordning.

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.