

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: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
Ejerudgift/md.: kr. 7.747

Dato: 9.6.2025



Beskrivelse:

Gennemrenoveret kædevilla i eftertragtede Christiansgave

I det stilrene Christiansgave ved Rungsted Kyst ligger dette indbydende og yderst velholdte hjem, der både kan bryste sig af en god planløsning såvel som en fortrinlig beliggenhed. Med adresse her er I nemlig kun få skridt fra vandet, hvor I bliver medejere af en privat strand og med badebro. Ejendommen fremtræder flot med sortmalet træbeklædning og hvidpudset facader, og indenfor får I fornøjelsen af et lyst og imødekommende hjem, som inkluderer et køkken-alrum, en stue, tre værelser og et badeværelse.

Ejendommen er velholdt takket være omfattende istandsættelser. I perioden 2023 til 2024 er der blandt andet kommet nyt jordvarmeanlæg til bebyggelsen, hvilket sammen med udskiftning af vinduer og døre i hele huset har bidraget til et yderst energioptimeret hjem. Ejendommen er nyligt blevet malet både ude og inde og fremstår med moderne glatte vægge. Køkkenet er også af nyere dato, inklusiv de hårde hvidevarer og så er stuen blevet beriget med en indbygget brændeovn. Det er også værd at nævne, at denne bolig er forsynet med gulvarme i stuerne, køkken, bad og værelse med klinkegulv.

HTH-køkkenet fremstår stilrent med lyse elementer, messingdetaljer og en corian-bordplade. Køkkenet ligger i åben forbindelse til spisestuen og stuen. Trægulvene skaber varme til rummene som alle fremstår lyse og imødekommende. Både stue og spisestue har udgang til gårdhaven, og de store vinduespartier beriger boligen med et behageligt naturligt lys og skaber en flydende overgang mellem inde og ude. Hjemmet har dertil to værelser i forlængelse af hinanden, som i dag er indrettet som soveværelse og walk-in/kontor. Dertil et rummeligt badeværelse med muret bruseniche og endnu et meget anvendeligt rum med klinkegulv, skabe og vaskesøjle.

Den ugeneret gårdhave er fordelagtigt orienteret mod sydvest. En del af den store terrasse er overdækket, så det er muligt at sidde ude de sene timer. Haven er ellers anlagt med græsplæne og let beplantning. I forbindelse med haven er et praktisk skur. Til boligen medfølger en privat p-plads med ladestander til el-bil.

I bosætter jer på Christiansgave 6 i et fredeligt og trygt nabolag, hvorfra I har korte afstande til flere naturrige omgivelser. Der er mindre end 350 meter til stranden, ligesom I også nemt når både Rungsted Havn og Vedbæk Havn såvel som skoven, der er det perfekte sted til gåturene. Derudover ligger de daglige gøremål i form af indkøbsmuligheder og togforbindelser, alt sammen mindre end tre kilometer væk.

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: Stefan Skafdrup

Adresse: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
Ejerudgift/md.: kr. 7.747

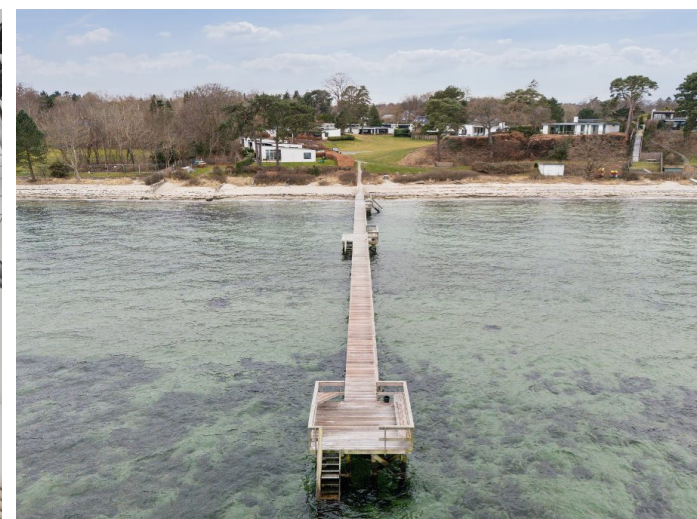
Dato: 9.6.2025



Adresse: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
Ejerudgift/md.: kr. 7.747

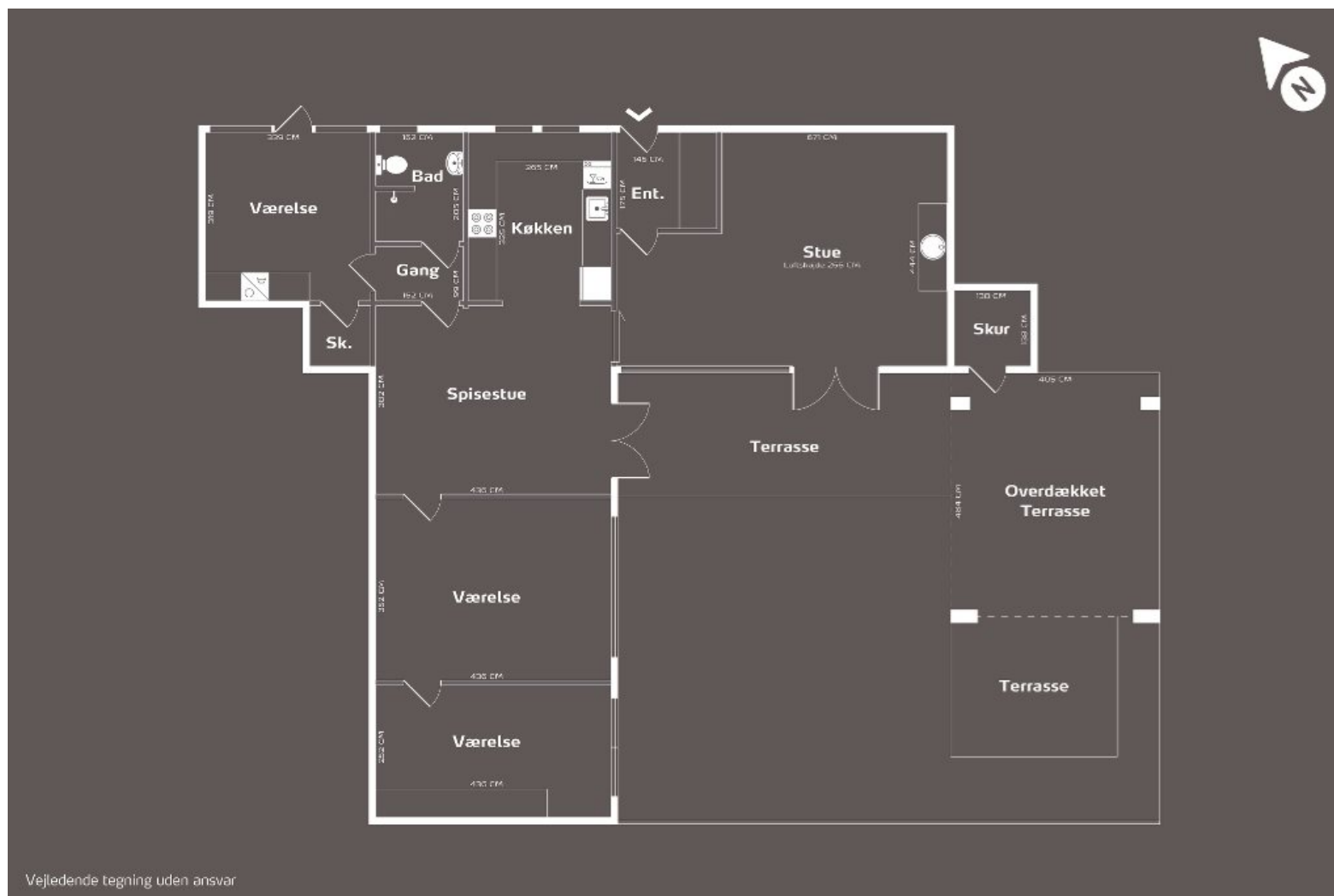
Dato: 9.6.2025



Adresse: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
Ejerudgift/md.: kr. 7.747

Dato: 9.6.2025



Adresse: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
Ejerudgift/md.: kr. 7.747

Dato: 9.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårs beboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.: 5fx Rungsted By, Rungsted
BFE-nr.: 2381034
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jfr. ejd.datarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.516.000,00
Grundværdi: 4.877.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.212.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.901.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	305 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	115 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	4 m ²
-heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.1.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
24.6.1955 Byplanvedtægt, Vedr 5A
1.4.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. 2/3-1971 delv afløst.
26.7.1962 Byplanvedtægt, tillæg
4.6.1964 Dok om brændsel/olielevering mv
18.7.1968 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, vandforsyning mv, Vedr 5DH, Resp lån i off midler
27.10.1970 Retsanm Dok om fælles pligter ved ejendommens overtagelse mv
27.1.2015 Vedtægter: N/A
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: Køle/frys mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Ovn mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
Ejerudgift/md.: kr. 7.747

Dato: 9.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 8.000,00 Forbrug: 4.797 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (jordvarme)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 varmeforsyning senest i 2035

Adresse: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
 Ejerudgift/md.: kr. 7.747

Dato: 9.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 26.585,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 33.163,60	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring	kr. 5.791,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Grundejerforening	kr. 20.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 191,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 5.956,00	I alt
Skorstensfejer 2025	kr. 1.280,73	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 92.967,89	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, 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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 51.817 md./ 621.807 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 42.281 md./ 507.378 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: 9.6.2025. 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: Christiansgave 6, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 26-X0002734
Ejerudgift/md.: kr. 7.747

Dato: 9.6.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	4,49			0				

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.