

CARLSSON LIVING
EJENDOMSMÆGLER & VALUAR



Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst

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: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Centralt i Rungsted med egen terrasse og tæt på skov

Ønsker I at bo centralt i Rungsted - lige ved indkøb, skov og kystbanen, så er denne bolig i den hyggelige Pennehave den rette.

Ejendommen ligger på solsiden i den lille hyggelige gade med små butikker og masser af atmosfære.

Boligen består af 3 værelser fordelt som 1 soveværelse samt 2 store lyse stue ensuite, hvoraf den ene har udgang til skøn solrig terrasse med kig til skoven og den anden nemt kan indrettes som værelse. Derudover er der pænt nyere køkken og badeværelse.

Lejligheden fremstår flot istandsat og klar til indflytning.

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.

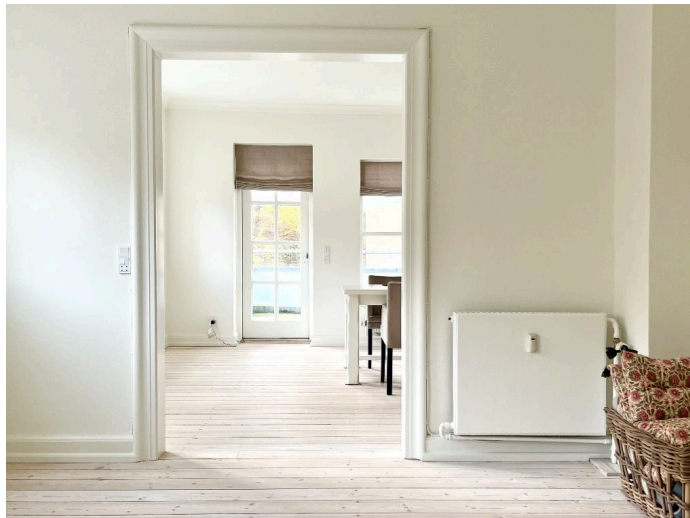
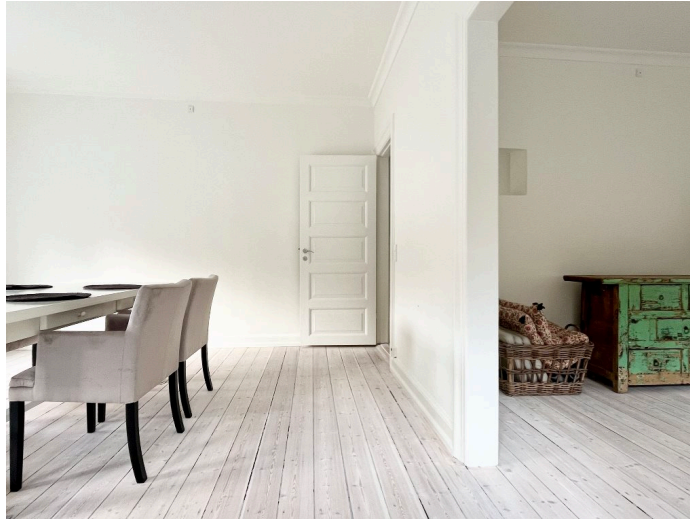
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Carlsson

Adresse: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

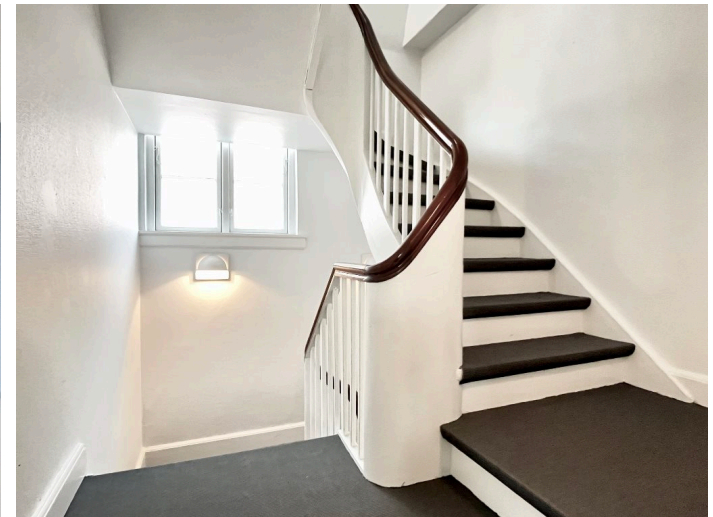
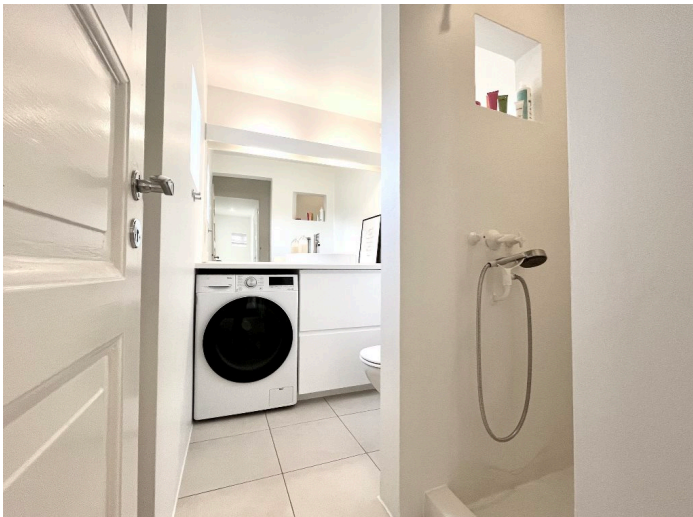
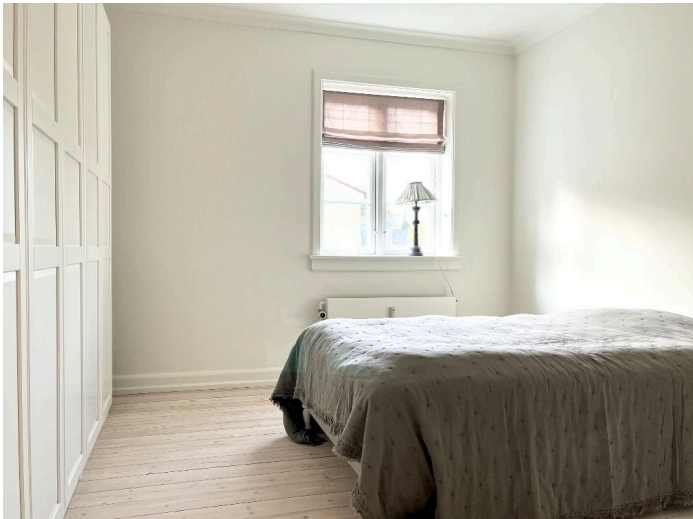
Dato: 31.3.2025



Adresse: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 31.3.2025



Adresse: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 31.3.2025



Adresse: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hørsholm
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se Boligdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1926 / 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.228.000,00
Grundværdi: 1.943.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.582.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.554.400,00

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

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 81 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 88 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se Policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmeudgiften: Køber er bekendt med, at udgiften til varme stammer fra oplysningerne fra Administrator - se Administratorskemaet. Det faktiske varmeforbrug fremadrettet afhænger af købers forbrugsvaner. En stigning i varmeudgiften er således sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening: Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forhandling og Tilbudsgivning

Køber er SÆRLIGT opmærksom på, at i forbindelse med forhandling og tilbudsgivning på ejendommen, er Sælger først endeligt bundet af sit tilbud/accept når Sælger underskriver på Købsaftalen. Køber accepterer dette forhold og er bekendt med Sælgers muligheder for at sælge ejendommen til anden side så længe Sælger IKKE har underskrevet på en Købsaftale.

Adresse: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 31.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.170,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.975.000,00
Grundskyld 2023	kr. 13.367,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.750,00
Fællesudgifter	kr. 20.960,00	I alt	kr.	4.000.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.498,08			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.897 md./ 262.759 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.851 md./ 214.214 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: 31.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Pennehave 5, 1., 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 18950000573
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 31.3.2025

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. 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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-tillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,16			0			Nej	

Ny Ejendomsvurdering

Boligbeskatningen er omlagt 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.

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.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.