

REAL



Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	130
Kontantpris	10.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	11.337	Grund m2	294
Byggeår/ombygget	1956/1975	Energimærke	A2010

Sagsnr. **109CI-AM309**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025



Beskrivelse:

I har nu chancen for at erhverve jer et af de sjældent udbudte gårdhavehuse i Christiansgave – en arkitekttegnet bebyggelse, der ligger få hundrede meter fra Øresund. Her er tale om en flot renoveret ejendom med energimærke A, der som en af de få i bebyggelsen er blevet udvidet til det maksimale antal boligkvadrater.

Tilbygningen og renoveringen fandt sted i 2024–2025, og det omfattende projekt inkluderede alt fra gulve, vægge, tag og vinduer til el og vvs. Der er desuden installeret jordvarmeanlæg og etableret gulvvarme i hele huset.

Planløsningen giver jer et stort opholdsrum med køkken og stue i ét, og hertil kommer et soveværelse og to værelser. Som endnu et plus har boligen såvel badeværelse som gæstetoilet, og afslutningsvis er der et bryggers.

Størstedelen af hjemmet fremtræder med klassisk sildebensparket, heriblandt det lækre opholdsrum. Dette har både Velux-ovenlysvinduer og vinduespartier fra gulv til loft, der åbner boligen op ud mod gårdspladsen.

Køkkenet er udført med stilfulde Svane-elementer og bordplade i natursten, og samtlige hvidevarer er fra AEG. Der er tillige Quooker og vinkøleskab. Stuen har elegant indbygget bogreol og to terrassedøre til udemiljøet.

Den ugenerede gårdhave vender mod syd, så I får glæde af solen fra morgen til aften. Fra gårdspladsen er der direkte adgang til et praktisk skur.

Huset er enormt godt placeret i Christiansgave – tilbagetrukket fra strandvejen. Bebyggelsen byder på et fantastisk fællesskab, og grundejerforeningen råder over egen badebro – én af de bedste på strækningen mellem Vedbæk og Rungsted.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025



Gang



Indendørs



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025



Stue



Stue



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025



Køkken



Værelse



Bryggers



Badeværelse



Køkken



Soveværelse

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025



Soveværelse



Køkken



Køkken



Værelse



Udendørs



Set fra vejen

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025



Strand



Strand

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025



Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	5 ge Rungsted By, Rungsted
BFE-nr.:	2381043
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	privat Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1956/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.472.000 kr.
Grundværdi:	4.817.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.177.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.853.600 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	294 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²

Øvrige arealer:	4 m ²
Udhus:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.09.1915 lbnr. 911575-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv (38-662) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 26.01.1917 lbnr. 911576-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 14_V_87
Nr. 3 lyst d. 24.12.1920 lbnr. 911577-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (45-767) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 4 lyst d. 24.06.1955 lbnr. 911578-14 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 14_X_154
Nr. 5 lyst d. 01.04.1957 lbnr. 1596-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. 2/3-1971 delv aflyst. Filnavn: 14_V_87
Nr. 6 lyst d. 04.06.1964 lbnr. 4534-14 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv Filnavn: 14_V_87
Nr. 7 lyst d. 18.07.1968 lbnr. 7255-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, vandforsyning mv, Resp lån i off midler, Vedr 5DH Filnavn: 14_I_466
Nr. 8 lyst d. 27.10.1970 lbnr. 14614-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om fælles pligter ved ejendommens overtagelse mv Filnavn: 14_V_87
Nr. 9 lyst d. 27.01.2015 lbnr. 1006022358 Filnavn: 9334f4de-3470-41fc-a779-e565c84319f3

Lokalplan:

Plan - Kvarteret omkring Hannelundsvej og Christiansgave
Plan - Tillæg 2 til Partiel byplan 1

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Christiansgave

Kommuneplanstrategi:

Plan - Hørsholmstrategien 2023 - 2035 (Plan- og udviklingsstrategi)

Spildevandsplan:

Kloakopland - B2A

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:

Ja, idet Der gøres opmærksom på at sælger er ejer at virksomheden der sælger

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Anslået

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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 gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.795.000
Grundskyld	kr.	32.756	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Renovation	kr.	5.956	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	66.650
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	41.737	I alt	kr.	10.873.258
Rottebekæmpelse 2025	kr.	191			
Husforsikring - anslået	kr.	6.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grundejerforening	kr.	23.000	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		136.046			

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: 540.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.242 md./ 698.904 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.557 md./ 570.682 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: 13.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Adresse: Christiansgave 15, 2960 Rungsted Kyst
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM309
Ejerudgift/md.: kr. 11.337

Dato: 18.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Etablering af jordvarme, nye el og vand. installationer samt hybridnet	510.482	04.06.2025

jf. administratorsskema - vedr. fællesgæld - kan der oplyses at det drejer sig om et lån der er optaget ifm etablering af jordvarme, nye el og vand installationer samt hybridnet. der er 11 medlemmer som har valgt at tage et lån og det er kun disse 11 medlemmer der hæfter for lånet og ikke de øvrige medlemmer.

MHT: hybridnet er det mulighed for en rabat aftale med yousee men pris afhænger af hvor mange kanaler der vælges og hvor meget der er straming.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Christiansgaves Grundejerlaug Dorthe Carøe

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 40.000 i form af Anden hæftelse fra 2015

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

REAL

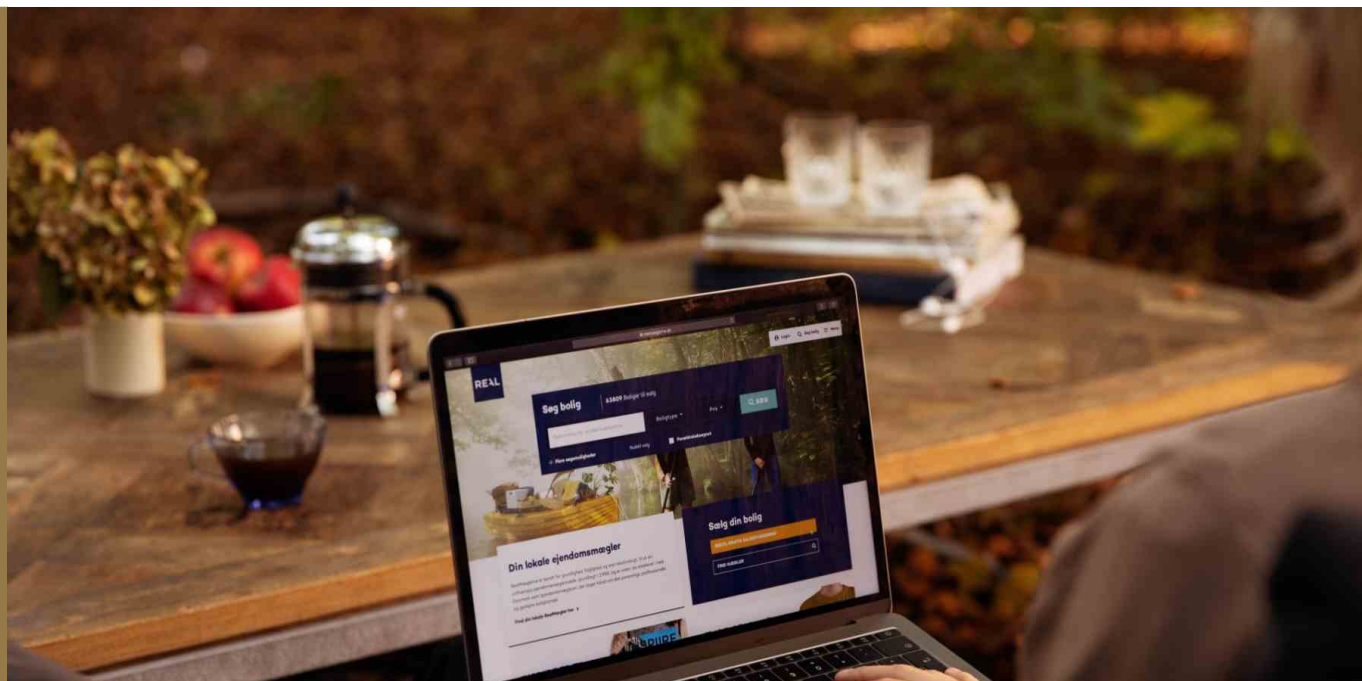
Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg