



**REAL**

## Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>7.895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.111</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.123</b>
Byggeår/ombygget	<b>1958/1968</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **355-9533**

**RealMæglerne Maasbøl**

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / [www.realmaeglerne.dk/maasbol](http://www.realmaeglerne.dk/maasbol)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 29.05.2026



Denne hyggelige og veldisponerede villa i forskudte planer, er tegnet af arkitekt Jørgen Boye Petersen og opført i 1958 som bolig til sig selv.

Ejendommen ligger på en 1123 kvm stor grund med ældre beplantning i et roligt og hyggeligt kvarter for enden af blind vej.

Boligen er blevet løbende moderniseret gennem de seneste 15 år. Bl.a. er der isat nye højisolerede termoruder, facaden er blevet isoleret og pudset, nyt tag med ekstra isolering mm.

Ejendommen er opdelt i 3 niveauer: I stueetagen er der entre, dejlig stue opdelt med pejsekrog samt udgang til sydvestvendt terrasse, soveværelse/kontor, stue/arbejdsværelse med separat indgang. I den øverste etage er der værelse, soveværelse, badeværelse samt køkken. I kælderen er der fyr- og vaskerum, hobbyrum og badeværelse.

Ejendommen opvarmes af Luft til vand varmepumpe (2023) og der er et solcelleanlæg som nedbringer energiomkostningerne.

Haven er et kapitel for sig og der er kræset meget for den med haveanlæg, træer, planter og der er et skønt nyere lysthus (2021), hvor fra der er kig ud over grunden.

Der er udhus/værksted og garage som begge er 2014.

Østre Pennehavevej ligger i et dejligt kvarter i Rungsted. Her er du både tæt på skoven, Rungsted Havn og ikke mindst Rungsted Bytorv og station. Det er nemt for børnene at komme til/fra institution, skole, gymnasiet, idræts- og sportsfaciliteterne.

Kontakt Bjarke Maasbøl 4576 9051, hvis du kunne tænke dig at se denne charmerende ejendom.

### 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: Bjarke Maasbøl



Adresse: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

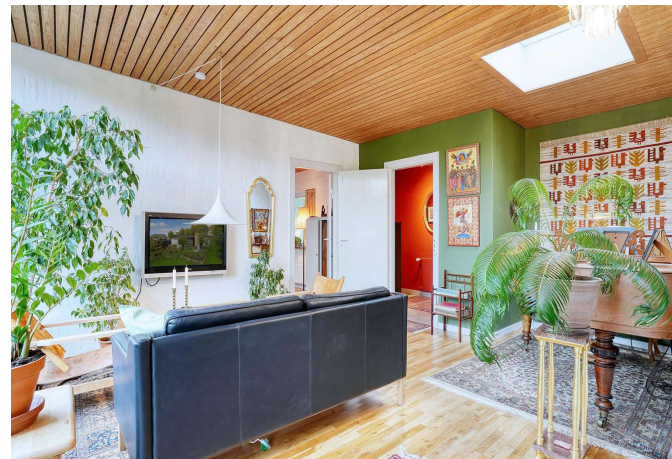
Dato: 29.05.2026



Adresse: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

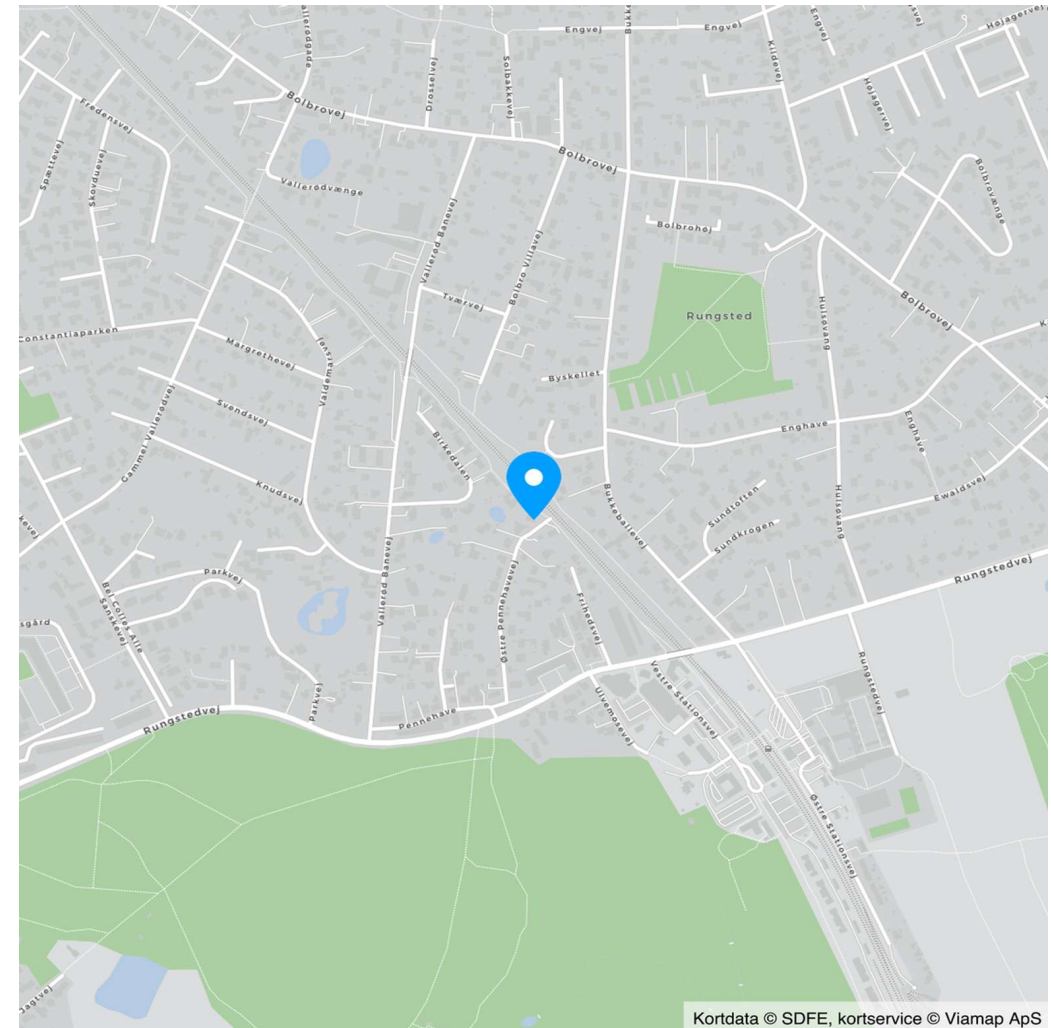
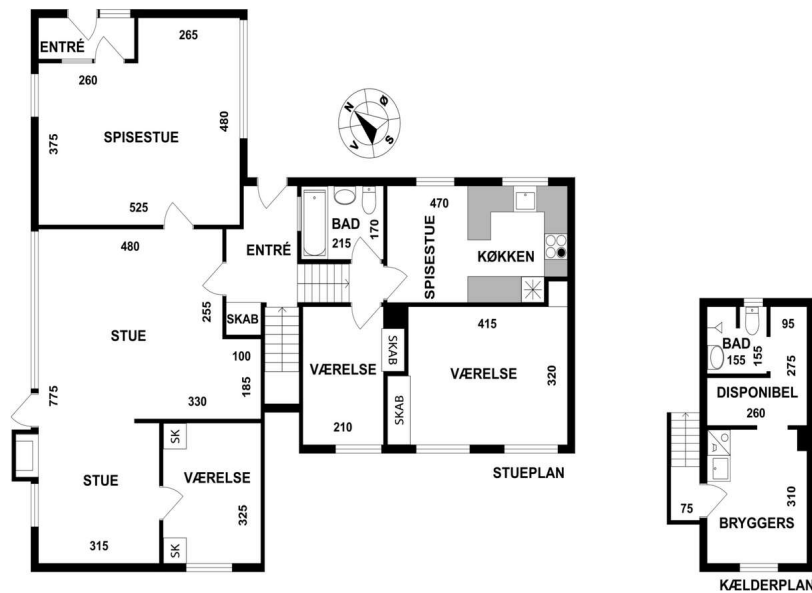
Dato: 29.05.2026



Adresse: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
 Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 29.05.2026



Adresse: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hørsholm  
Matr.nr.: 2at Rungsted By, Rungsted  
BFE-nr.: 2380323  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1958/1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.613.000  
Grundværdi: 4.767.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.690.400  
Grundlag for grundskyld: 3.813.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.123 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 144 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 133 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Kælder: 16 m<sup>2</sup>  
Garage: 19 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 29.05.2026 -
- Nr. 1: 02.12.1898 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 13/10-1956 lyst ptgn.
- Nr. 2: 07.04.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 14.04.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (27-961)
- Nr. 4: 01.11.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt (29-5)
- Nr. 5: 22.06.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt (31-831) 15/10-1956 lyst ptgn (Y 226)
- Nr. 6: 13.10.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 7: 05.08.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 8: 22.11.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 24.07.1959 - anm byrder Dok om færdselsret mv
- Nr. 10: 06.02.1963 - Byplanvedtægt, Vedr 310

**Planer**

Kommuneplan 1.B20 - Nord for Rungstedvej  
Lokalplan 180 - For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst

Planstrategi - Hørsholmstrategien 2023-35

Varmeplan - Grøn varme - Fælles strategi for fossilfri varmforsyning senest i 2035

Spildevandsplan - Kloakopland - B1

Tilbehør:

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

Eksisterende hvidevarer medfølger, Ovn (VOSS), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køleskab (Siemens), Fryser (Electrolux), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 29.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ja - se forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet RealMæglerne Maasbøl modtager provision fra Dansk Boligforsikring og Willis. Vi modtager ligeledes provision fra Strømlinet

#### Forening:

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.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2026.

#### Solcelleanlæg:

Der er solcelleanlæg på ejendommen.

#### Olietanke:

Der er en afblændet olietank jf. BBR

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
 Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.821	Kontantpris	kr.	7.895.000
Grundskyld	kr.	32.416	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.250
Forsikring, anslået	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Rottebekæmpelse	kr.	352	I alt	kr.	7.953.836
Renovation anslået	kr.	4.103	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejer	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	61.331		

**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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.252 md. / 519.021 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.339 md. / 424.073 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Østre Pennehavevej 29, 2960 Rungsted Kyst  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 355-9533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 29.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 1.286.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 500.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 215.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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*

# REAL



## Mød holdet bag dit boligsalg