

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: Amtsvejen 63, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001022
Ejerudgift/md.: kr. 706

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Spændende helårsgrund med høj beliggenhed og udsigt til vandet i Hundested

Drømmer I om at bygge jeres eget hjem i smukke omgivelser, tæt på natur og havn i Hundested? Så er Amtsvejen 63 måske stedet for jer! Denne attraktive grund på 743 m² har en eftertragtet beliggenhed med en smuk udsigt til vandet – både fra selve grunden og endnu bedre, når huset står færdigt. Her er I tilbagetrukket fra vejen, hvilket skaber en rolig atmosfære og giver god plads til privattliv i det nye hjem.

Grunden ligger i det populære Hundested Nord, blot en kort gåtur fra områdets folkeskole og den naturskønne strand, Trekanten. Her kan I nyde solnedgange og bade i havet året rundt. Området inviterer også til gåture ved Knud Rasmussens Hus og det historiske Kikhavn, kendt for sine charmerende, velbevarede bondehuse. I Hundested Havn venter jer et hyggeligt havnemiljø med caféer, kunstgallerier og gode spisesteder – heriblandt den kendte restaurant KNUD, som tiltrækker besøgende fra nær og fjern.

Hundested byder på både kultur og shopping med sit mikrobryggeri, Bryghuset, Glassmedjen og selvfølgelig de mange nye butikker og restauranter i havneområdet, som stadig bevarer sit autentiske præg. Her kan I finde lokalt håndværk og nyde den hyggelige, imødekommende stemning, som byen er kendt for.

Bemærk: Grunden er ikke byggemodnet, og tilslutningsbidrag til el, vand og varme mangler fortsat. Dog er der betalt for spildevandstilslutningen. Men hvis I drømmer om et nybygget hjem i skønne, naturrige omgivelser med kort afstand til byliv, er dette en unik chance.

Kontakt os for mere information om denne perle af en grund – vent ikke for længe, muligheder som denne er sjældne!

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 Benzon

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Amtsvejen 63, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001022
Ejerudgift/md.: kr. 706

Dato: 29.3.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Amtsvejen 63, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001022
Ejerudgift/md.: kr. 706

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 2aa Hundested By, Torup
BFE-nr.: 2289806
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Der mangler betaling for hovedanlæg og stikledning
Vej: Offentlig og privat
Kloak: Tilslutningsbidrag er betalt

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 293.200,00
Grundværdi: 293.200,00
Grundlag for grundskyld: 293.200,00

Arealer

Grundareal udgør: 743 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

22.11.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv

Lokakplan - For en tæt-lav boligbebyggelse ved Amtsvejen
Kommuneplan 2021

Kommuneplan - Peder Olsens Vej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:**Områdeklassificering:**

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 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 sælgers og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

... Fortsættes på side 5

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Amtsvejen 63, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001022
Ejerudgift/md.: kr. 706

Dato: 29.3.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:**Jordbundsundersøgelse**

Der er ikke udarbejdet jordbundsundersøgelse for grunden

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 19.162 heraf moms kr. 3.832

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.437 heraf moms kr. 4.487

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 56.250 heraf moms kr. 11.250

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Amtsvejen 63, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001022
Ejerudgift/md.: kr. 706

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,00	Kontantpris/udbetaling	1.495.000,00
Grundskyld 2025	3.196,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	10.850,00
Renovation 2025	5.257,00	I alt	1.505.850,00
Rottebekæmpelse Anslået	15,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: evt. udgifter til egne rådgivere, tinglysning af skøde og pantebreve samt udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse	
Ejerudgift i alt 1. år:	8.468,00	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.015 md./ 108.177 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.043 md./ 84.513 år v/ 26,55 %

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: 29.3.2025. 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

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Amtsvejen 63, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001022
Ejerudgift/md.: kr. 706

Dato: 29.3.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 2.**

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Spildevandsplan:

<https://halsnaes.cowiplan.dk/spildevandsplan-2022-2032/klimatilpasning/>