

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: Toppen 6, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.550.000

Sagsnr.: 33290001046
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Byg drømmehjemmet på Toppen 6 – naturskønt og tæt på Hundestedes charmerende Havn

Drømmer I om at bygge jeres drømmehus i naturskønne omgivelser, tæt på både by og hav? Så er Toppen 6 i det nordlige Hundested måske det helt rigtige for jer! Denne helårsgrund på 1.220 m² ligger i et roligt og attraktivt område med kort afstand til både skoler, stranden Trekanten og den charmerende Hundested Havn.

Hundested er en havneby med sjæl og magi, hvor kystens autencitet møder moderne udvikling. På havnen kan I opleve alt fra hyggelige fiskekuttere til luksuriøse lystbåde, og atmosfæren er noget helt særligt. Hundested Havn byder på gastronomi i verdensklasse – uanset om det er friskfanget fisk fra Jensens Fisk, en nordisk middag på den kendte restaurant KNUD, eller et glas lokalt bryg på Bryghuset. Her finder I også hyggelige caféer, kunstgallerier og aktiviteter for hele familien, som Sandskulpturfestivalen og det interaktive akvarium.

Grunden på Toppen 6 giver jer muligheden for at skabe et hjem med plads til både privatliv og fællesskab, omgivet af enestående natur og nærheden til byens liv. Fra grunden har I kun en kort gåtur til stranden, hvor I kan tage en dukkert året rundt eller nyde solnedgangen over Kattegat. Derudover indbyder området til vandreture ved Knud Rasmussens Hus og i det historiske Kikhavn med sine charmerende, gamle bondehuse.

Bemærk: Grunden er endnu ikke byggemodnet, og tilslutningsbidrag til el, vand og varme mangler. Dog er der allerede betalt for tilslutning til kloak. Det gør det nemmere for jer at komme i gang med at realisere jeres byggeplaner.

Her får I en unik chance for at bygge jeres drømmehjem i et område, der forener natur, kultur og fællesskab på smukkeste vis. Kontakt os allerede i dag for mere information om denne spændende grund – en mulighed, I ikke vil gå glip af!

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: Toppen 6, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.550.000

Sagsnr.: 33290001046
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

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: Toppen 6, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.550.000

Sagsnr.: 33290001046
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 5æ Hundested By, Torup
BFE-nr.: 2290201
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Tilslutning ikke betalt
Vej: Privat fælles
Kloak: Tilslutning betalt

**Offentlig vurdering og
beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.550.000,00
Grundværdi: 1.550.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.240.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 1220 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan - 2021
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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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 sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Grundværdi

... 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: Toppen 6, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.550.000

Sagsnr.: 33290001046
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 29.3.2025

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

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.: 39.919 heraf moms kr. 7.984

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: Toppen 6, 3390 Hundested
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.550.000

Sagsnr.: 33290001046
 Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,01	Kontantpris/udbetaling	1.550.000,00
Grundskyld anslået	11.039,52	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	11.150,00
Rottebekæmpelse anslået	120,00	I alt	1.561.150,00
Renovation 2025	5.257,00	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 pantebrev samt udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse	
Ejerudgift i alt 1. år:	16.416,53	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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.325 md./ 111.895 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.285 md./ 87.421 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: Toppen 6, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.550.000

Sagsnr.: 33290001046
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

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.**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsoptstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Spildevandsplan:

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