

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: Gærdesmuttevej 15, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001123
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Hyggelig villa med fleksible muligheder – Bo som du vil, ombyg eller byg nyt

Velkommen til Gærdesmuttevej 15 – en charmerende og alsidig villa i det eftertragtede nordlige Hundested, hvor du både får et hjem og en livsstil tæt på by, havn og strand. Med en skøn beliggenhed på en rummelig grund på 715 m² og kun en kort gåtur på ca. 600 m til indkøb, offentlig transport og Hundested Havn, byder dette hjem på en unik kombination af naturskønne omgivelser og bylivets puls. Villaaen fremstår som en hyggelig ældre bolig med velindrettet entré, badeværelse med brus, funktionelt køkken og en stor, lys vinkelstue, der fint kombinerer opholds- og spisestue med en indbydende brændeovn. Det tilhørende udhus samt registeret terrasse – to enheder der i dag er sammenbygget med villaen, fungerer i dag som en integreret del af boligen (dog uden officiel godkendelse til beboelse), samt yderligere to separate udhuse/skure og en garage – åbner op for mange kreative muligheder.

Med denne bolig kan du vælge at bo som den er og nyde den hyggelige atmosfære, eller du kan udnytte mulighederne for en ombygning eller endda at bygge nyt. Her er der plads til at sætte dit personlige præg, uanset om du ønsker at bevare den charmerende ældre stil eller skabe et helt nyt, moderne hjem, der passer præcis til dine behov.

Området omkring boligen er en perle med alt, hvad hjertet begærer. Nyd de smukke omgivelser og den maritime stemning med alt fra Knud Rasmussens Hus og Skansen til den autentiske landsby Kikhavn og den indbydende badestrand Trekanten. Det pulserende byliv med lokale restauranter som KNUD, Molen, Bryghuset og Havfruen giver fantastiske gastronomiske oplevelser, mens de naturskønne omgivelser inviterer til afslapning og udendørs aktiviteter.

Denne bolig er ideel for dem, der ønsker en fleksibel løsning – bo i et hyggeligt hjem med sjæl eller grib muligheden for at ombygge og skabe dit drømmehjem i et område, der både emmer af historie og pulserer med moderne livsstil. Her kan du nyde både rolige stunder og det livlige bymiljø, alt sammen med den ekstra frihed til at forme boligen, som du ønsker.

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

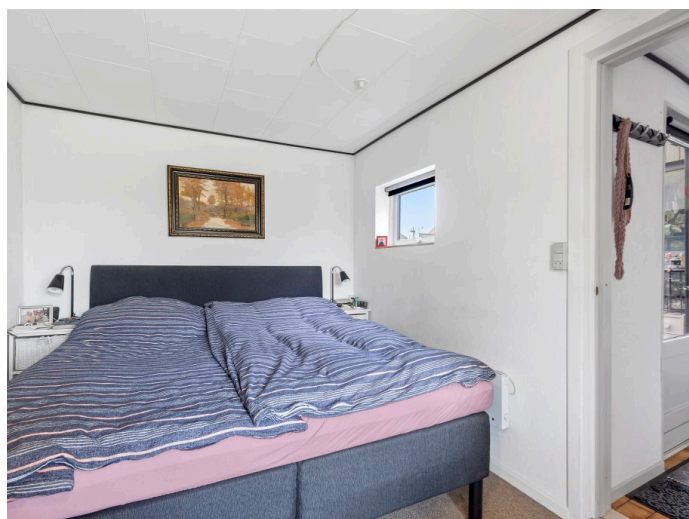
v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Gærdesmuttevej 15, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001123
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 31.3.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Gærdesmuttevej 15, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001123
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 34am Hundested By, Torup
BFE-nr.: 2290777
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1920 / 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.053.000,00
Grundværdi: 923.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 842.400,00
Grundlag for grundskyld: 738.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: schott ceran
type: Indbygningsovn mærke: IKEA
type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung
type: Emhætte mærke: IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	715 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	59 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	59 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
-heraf Garage	16 m ²
-heraf Udhus	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

24.8.1971 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.2.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, oversigt mv
1.4.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
5.5.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Kommuneplan 2021
Kommuneplan - Ved Skansen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Gærdesmuttevej 15, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001123
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Aros

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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. 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 afvigelse 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 i 2024.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskifning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Varmekilde:

I så fald man skifter varmemeforsyning i huset, er der pligt til at aftage fjernvarme.

Spildevandsplan:

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

... 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: Gærdesmuttevej 15, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001123
 Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.296,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.048,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 1.997,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 44,46	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 747,23	
Grundejerforening anslået	kr. 1.500,00	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
Renovation 2025	kr. 5.257,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.890,49	

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: 8.315 md./ 99.776 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.635 md./ 79.620 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: 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

BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Gærdesmuttevej 15, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 33290001123
 Ejerudgift/md.: kr. 1.824

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:**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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	240.526,89	243.065,26	240.858,23	DKK	2,55	31.553,59	8,75	7,31	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.