

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: Dalen 17, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 500.000

Sagsnr.: 33290001047
Ejerudgift/md.: kr. 801

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Byg nyt på Dalen 17 – den billigste helårsgrund i Hundested og Lynæs!

Drømmer I om at skabe jeres eget hjem, uden at sprænge budgettet? Så er Dalen 17 svaret! Denne spændende helårsgrund på 844 m² er den billigste grund i Hundested og Lynæs – og med dens centrale beliggenhed får I både byens bekvemmeligheder og naturens ro lige udenfor døren.

Grunden er perfekt til jer, der ønsker at bygge et hjem med kort afstand til alt, Hundested har at byde på. Fra Dalen 17 kan I nemt spadsere til dagligvarebutikker, skoler, og Hundested Station eller trinbræt, hvilket gør hverdagen ekstra nem og bekvem. Desuden er I tæt på den naturskønne strand Trekanten, hvor I kan nyde en dukkert eller en gåtur langs vandet.

Hundested – En by med sjæl, natur og kultur

Hundested er en perle, hvor natur, historie og moderne byliv går hånd i hånd. Her finder I det hele: en levende havn, unikke kunstopplevelser og hyggelige caféer. Hundested Havn er kendt for sin autentiske charme og sit pulserende liv året rundt. Havnen rummer alt fra charmerende fiskekuttere til eksklusive lystbåde og byder på et væld af kulinariske oplevelser. Smag friskfanget fisk fra Jensens Fisk, nyd en middag på den anmelderroste restaurant KNUD, eller prøv lokale bryg på Bryghuset.

For børnefamilier og livsnydere er Hundested Havn også stedet, hvor minder skabes – med sandskulpturfestivalen, børnevenlige aktiviteter og magiske solnedgange, der kan nydes fra molen. Og med sin placering midt mellem naturen og byens puls, er Hundested en by, hvor I aldrig løber tør for oplevelser.

Bemærk: Grunden er ikke byggemodnet, hvilket giver jer mulighed for at forme jeres projekt fra bunden, helt efter jeres behov og drømme.

Dalen 17 er en sjælden mulighed for at bygge nyt og tilpasse livet til jeres præferencer – uden at gå på kompromis med hverken pris, beliggenhed eller omgivelser. Tag fat i os i dag for at høre mere om denne spændende grund og de mange muligheder, der venter!

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: Dalen 17, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 500.000

Sagsnr.: 33290001047
Ejerudgift/md.: kr. 801

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: Dalen 17, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 500.000

Sagsnr.: 33290001047
Ejerudgift/md.: kr. 801

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 7bs Hundested By, Torup
BFE-nr.: 2290510
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Ikke betalt tilslutningsafgift
Vej: Offentlig
Kloak: Ikke betalt tilslutningsafgift

**Offentlig vurdering og
beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 500.000,00
Grundværdi: 500.000,00
Grundlag for grundskyld: 400.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 844 m²

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

17.9.1947 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.9.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, videresalg mv

Lokalplan - Hovedlandevej
Kommuneplan 2021
Kommuneplan - Dalen og Parallelvej
Kommuneplan - Skovområde nord for Storebjerg

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 og 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: Dalen 17, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 500.000

Sagsnr.: 33290001047
Ejerudgift/md.: kr. 801

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 forsyningsselskab.

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: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 47.037 heraf moms kr. 9.407

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 salgsoptillingen.

BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Dalen 17, 3390 Hundested
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 500.000

Sagsnr.: 33290001047
 Ejerudgift/md.: kr. 801

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,01	Kontantpris/udbetaling	500.000,00
Grundskyld Anslået	4.360,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	4.850,00
Renovation 2025	5.257,00	I alt	504.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	9.617,01	<p>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</p> <p>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.</p>	

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.109 md./ 37.309 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.427 md./ 29.126 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: Dalen 17, 3390 Hundested
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 500.000

Sagsnr.: 33290001047
Ejerudgift/md.: kr. 801

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.