

# Salgsopstilling

Formularens 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 59, 3390 Hundested  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 33290000260  
Ejerudgift/md.: kr. 273

Dato: 30.3.2025



## Beskrivelse:

### Ønsker du at bygge nyt samt bo centralt til alt hvad Hundested er kendt for, så har vi grunden med den helt rette beliggenhed

Leder i efter en dejlig helårsgrund tæt på by, vand og havn i Hundested? Så har vi grunden til jeres drømmebolig – med sine 1.000 m<sup>2</sup> indbyder denne grund til opførelse af et spændende projekt med tilhørende overskuelig og dejlig have, hvorfra man vil kunne nyde den smukke natur på tætteste hold.

Grunden er beliggende i Hundested Nord, få minutters gang fra områdets folkeskole samt den skønne sandstrand kaldet Trekanten, her kan du nyde solnedgange og dyppe dig i det klare havvand både sommer og vinter. Området lægger også op til gåture i det naturskønne område omkring Knud Rasmussens Hus og autentiske Kikhavn, hvor man kan nyde de velbevarede historiske bondehuse forenet i et med den skønne natur. Samt Hundested og havnen som byder på et helt særligt havnemiljø med hyggelige caféer, gallerier og gode spisesteder, herunder den anmelderroste restaurant KNUD som folk rejser langvejs for at besøge.

Indkøbsmuligheder er der også rig mulighed for i de forskellige supermarkeder, specialforretning og hyggelige butikker. Kulturelt byder Hundested på det lokale mikrobryggeri Bryghuset, Glassmedjen, Knud Rasmussens Hus mv. Hundested Havn er inde i en rivende udvikling, hvor nye restauranter og butikker med lokalt håndværk skyder op, men stadig med bevarelse af det oprindelige havnemiljø med kant og skævhed. I denne perle af en havneby er stemningen lokal, hyggelig og meget imødekommende.

Amtsvejen 59 er fundamentet for at skabe lige præcis jeres drømmebolig i de skønneste omgivelser med et hav af muligheder for naturoplevelser og ligeledes med kort afstand til shopping muligheder.

Grunden er ikke byggemodnet, der mangler således betaling af tilslutningsbidrag til el, vand, varme og kloak.

Så drømmer i om en tilværelse i et nybygget hus, med kort afstand til Hundested havn og by, så har i nu en enestående mulighed for at få drømmen opfyldt – kontakt os nu for yderligere information – en unik mulighed, så vent ej for længe.

## 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 59, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 33290000260  
Ejerudgift/md.: kr. 273

Dato: 30.3.2025



**BENZON EJENDOMSMÆGLER**

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



Adresse: Amsvejen 59, 3390 Hundested  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 33290000260  
Ejerudgift/md.: kr. 273

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Halsnæs Kommune  
Matr.nr.: 2CD Hundested By, Torup  
BFE-nr.: 9538838  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Tilslutningsbidrag ikke betalt  
Vej: Offentlig og privat  
Kloak: Tilslutningsbidrag er ikke betalt

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Ejendomsværdi: 299.100,00  
Grundværdi: 299.100,00  
Grundlag for grundskyld: 299.100,00

**Arealer**

Grundareal udgør: 1133 m<sup>2</sup>

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

20.3.1931 Dok om byggelinier mv  
22.11.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** NejAndre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

... 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 59, 3390 Hundested  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 33290000260  
Ejerudgift/md.: kr. 273

Dato: 30.3.2025

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:

Almindelige byggemodning må forventes

*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.: 78.395 heraf moms kr. 15.679

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

**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 59, 3390 Hundested  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 33290000260  
Ejerudgift/md.: kr. 273

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,01	Kontantpris/udbetaling	695.000,00
Grundskyld 2025	3.260,19	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	6.050,00
Rottebekæmpelse 2023	13,85	I alt	701.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	3.274,05	<b>Hvis grundkøb:</b> 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.259 md./ 51.105 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.326 md./ 39.914 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: 30.3.2025. 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 59, 3390 Hundested  
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 33290000260  
Ejerudgift/md.: kr. 273

Dato: 30.3.2025

**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.**

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).