

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: Fjordvej 48, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Skab dit drømmehjem med mulighed for fornyelse i naturskønne omgivelser

Fjordvej 48 byder på en sjælden mulighed for at gøre boligdrømme til virkelighed i et charmerende hjem med masser af plads, potentiale og en skøn beliggenhed. Den rummelige 1 ½ plans villa fra 60'erne har det klassiske design og solide rammer, som gør denne hustype så eftertragtet – perfekt til at skabe dit drømmehjem gennem moderne renovering eller bevare dens autentiske detaljer. Her får du både plads til den store familie og rum til kreativ fornyelse.

Ejendommen rummer tre etager, der alle byder på spændende muligheder. I stueetagen finder du en stor entre med adgang til en fordelingsgang, et funktionelt køkken lige ved siden af stuen, hvor de store vinduer giver et smukt lysindfald og direkte adgang til den flisebelagte terrasse i baghaven. Den tilstødende udestue imponerer med rå trælofter, murstensdetaljer og et imponerende vinduesparti, som fylder rummet med naturligt lys. Den store og åbne spisestue, der sammen med stuen danner en indbydende L-form, fuldender opholdsrummet. Herfra fører en elegant trappe op til første sal.

Stueetagen byder også på et værelse og et lyst badeværelse samt en trappe ned til kælderen. På første sal møder du en repos, et stort værelse, et badeværelse med 70'er-charge og badekar samt endnu et værelse. Den store stue heroppe er en ægte perle med træ fra gulv til loft og adgang til en altan, hvorfra du kan nyde udsigten over området.

Kælderen tilbyder ekstra plads til både opbevaring og hobbyprojekter med hele fem rum, herunder bryggers med egen udgang og et vaskerum. Uanset om du har brug for værksted, hobbyrum eller blot ekstra opbevaring, er der rigeligt med muligheder.

Udenfor får du en overkommelig grund med både for- og baghave, der er let at vedligeholde, samt masser af plads til leg og aktiviteter. Foran huset er der rig mulighed for at anlægge en carport eller en stor indkørsel.

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: Fjordvej 48, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025



Beliggenheden er helt fantastisk med naturen lige udenfor døren. Magasinskoven og Lyngbakkerne byder på smukke naturoplevelser året rundt, og fjorden danner den perfekte baggrund for friluftsliv og afslapning. Samtidig er du tæt på indkøbsmuligheder, skole og transport – alt sammen inden for kort afstand.

Hundested og Lynæs Havn ligger kun et par kilometer væk, og her kan du opleve autentiske havnemiljøer, restauranter, butikker og aktiviteter året rundt. Særligt om sommeren summer havnene af liv, mens vintermånederne byder på en rolig, lokal stemning med blandt andet vinterbadning og sejlsport.

Fjordvej 48 er en unik chance for at skabe det hjem, du altid har drømt om, midt i skøn natur og med nem adgang til både byliv og fritidsaktiviteter.

BENZON EJENDOMSMÆGLER

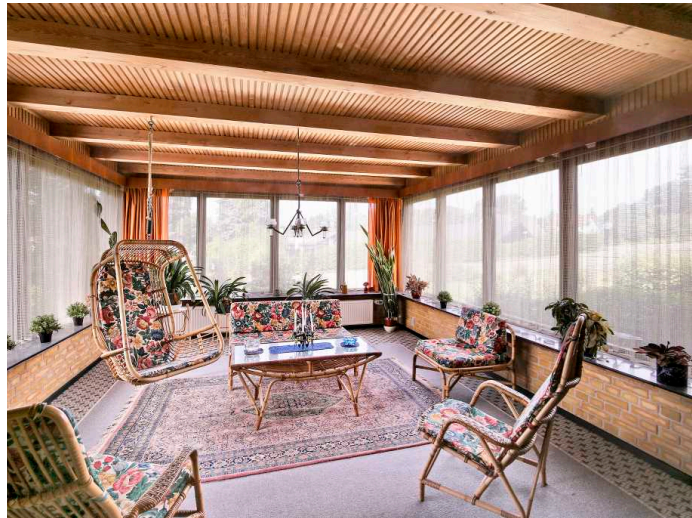
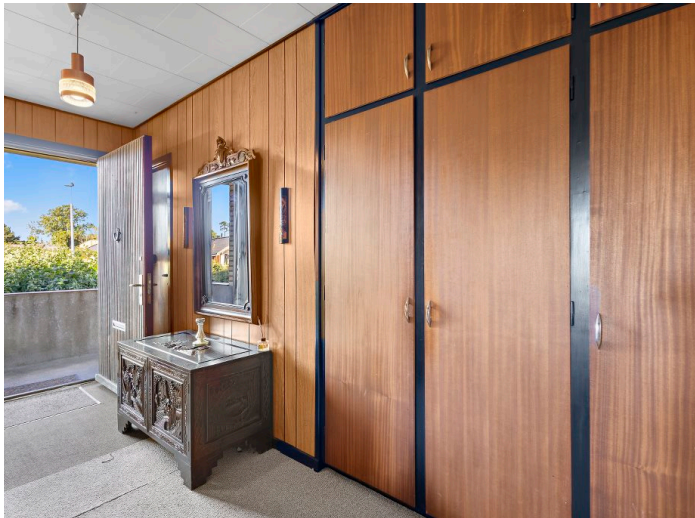
v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Fjordvej 48, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Fjordvej 48, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Fjordvej 48, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
 Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbolig
 Kommune: Halsnæs
 Matr.nr.: 4br Hundested By, Torup
 BFE-nr.: 2290140
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1962 / 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.619.000,00
 Grundværdi: 1.004.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.095.200,00
 Grundlag for grundskyld: 803.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 930 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 125 m²
 Kælderareal: 60 m²
 Udnyttet tagetage: 90 m²
 Boligareal i alt: 215 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.9.1947 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Rådighedsindskrænkning
 4.6.1959 Dok om oversigt mv
 29.1.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 9.10.1973 Dok om benyttelse 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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke:
 type: Kogeplade mærke:
 type: Køleskab mærke:
 type: Emhætte mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fjordvej 48, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.208,00 Forbrug: 30.610 kWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I ovenstående udgift, er der endvidere medtaget kr. 3.282 for opvarmning med el, svarende til 3.250 kWh el

Sælgers seneste årsforbrug af varme udgør:

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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.

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 sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Adresse: Fjordvej 48, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.685,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.754,88	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 13.802,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2024	kr. 48,70	I alt
Skorstensfejning 2024	kr. 715,66	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation 2025	kr. 5.257,00	udgifter til: evt. udgifter til egne rådgivere, tinglysning af skøde og pantebreve samt udgifter til finansiering,
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.263,76	herunder kurssikring og bankgarantistillelse

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.218 md./ 146.617 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.752 md./ 117.028 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: 11.4.2025. 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/landingsside>

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: Fjordvej 48, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 33290000827
Ejerudgift/md.: kr. 3.272

Dato: 11.4.2025

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
Nykredit	Anden lånetype	1.199.695,28	1.199.695,28	1.206.773,48	DKK	3,53	109.107,00	17,25	9,74				