

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: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Exceptionel spændende boligperle med lys, luksus og naturnær idyl – hele 191 m² under tag

Velkommen til denne enestående villa på Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested – et sandt drømmehjem, der kombinerer stil, funktionalitet og en helt speciel atmosfære. Med hele 191 m² under tag, fordelt på 124 m² i stueetagen og en yderst anvendelig kælder på 67 m², byder denne bolig på et harmonisk samspil mellem rummelighed og gennemarbejdet design.

Indenfor – Et hjerterum i særklasse

Når du træder ind ad den elegante entré, mødes du af en bred fordelingsgang, der fører dig til et unikt hjerterum – en åben planløsning, hvor stor stue, spisestue og køkken smelter sammen. Det rummelige opholdsrum er perfekt til lange, hyggelige stunder, og den charmerende brændeovn skaber en varm og indbydende atmosfære, der virkelig gør huset til et hjem. Køkkenet, med sin romantiske landkøkkenstil og den charmerende ø, binder hele rummet sammen og indbyder til både daglig madlavning og festlige sammenkomster. Her er plads til både den store sofa, et hyggeligt hjørne og et stort spisebord, der kan samle familie og venner til uforglemmelige middage. Fra stuen har man udgang til den hyggelige træterrasse og videre ud i haven – terrassen er en sand oase om sommeren og indbyder, med sin solrige placering, til en kold drink med gode venner.

Derudover byder stueetagen på et stort, lyst soveværelse og to yderligere værelser, som kan tilpasses efter behov – hvad enten det er som børneværelser, kontor eller gæsteværelser. Det dejlige badeværelse imponerer med en rummelig bruser og en elegant indretning, der afspejler den generelle sans for kvalitet i hele boligen.

Kælderen – Mere end bare ekstra plads

Ejendommens kælder er langt fra den sædvanlige opbevaringsløsning. Med hele 67 m² er den en alsidig del af hjemmet, der byder på et teknik- og opbevaringsrum, to disponible rum til diverse aktiviteter, samt et yderst praktisk badeværelse med bruser. Det rummelige bryggers, udstyret med både vaskemaskine og tørretumbler samt egen udgang, giver en perfekt løsning til både praktiske behov og kreative projekter.

Ude – Naturskønne rammer og charmerende udendørsarealer

Udendørsoplevelsen er intet mindre end spektakulær. Fra stueetagen har du direkte adgang til en charmerende træterrasse, der fører videre til en stor flisebelagt terrasse – ideel til sommerens lange dage og hyggelige aftener under åben himmel. Den total ugenerede og lukkede have er en sand oase, hvor du frit kan forme din egen private grønne oase med planter, blomster og personlige præg.

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: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025

**Beliggenheden – Et aktivt og trygt lokalområde**

Placeringen på Peder Olsensvej er en enestående fordel. Med den lokale folkeskole, idrætsanlæg med fodbold og rugby, Hundested Hallen samt den nærliggende Ullerup Skov inden for kort afstand, er det her, alt er til at nå – ofte uden behov for bil. På den anden side ligger byens centrum blot en gåafstand væk, hvilket gør området både levende og trygt med en god blanding af natur og byliv.

Denne villa er indflytningsklar og emmer af lys og liv, klar til at omfavne nye ejere med sin unikke atmosfære og en perfekt kombination af moderne bekvemmeligheder og charmerende detaljer. Det er et hjem, der ikke blot tilbyder plads og funktionalitet, men også en livsstil, hvor både inde- og udendørsfacetter harmonerer på smukkeste vis. Velkommen til din nye boligdrøm!

Kun en kort gåtur væk fra Moules frites og den autentiske maritime oplevelse
Hundested by og havn byder på et væld af kulinariske og kulturelle oplevelser. Langs den maleriske havnefront finder du alt fra hyggelige caféer og autentiske spisesteder til gourmetrestauranter, hvor friskfanget fisk og lokale specialiteter spiller hovedrollen. Områdets maritime historie afspejles i de charmerende restauranter, der serverer traditionelle retter med et moderne twist, og den livlige atmosfære inviterer til både afslappede frokoster og stemningsfulde middage. Udover madoplevelserne er der også et rigt kulturliv med små butikker, kunststillinger og events, der sammen skaber en unik byoplevelse, hvor historie og moderne livsstil mødes. Denne pulserende havneby er det perfekte supplement til den idylliske boligoplevelse på Peder Olsensvej 12.

Blot en kort cykeltur væk fra frække fritter og surfer paradisis

Velkommen til Lynæs – en kystperle, hvor historie, innovation og eventyr mødes!
Lynæs Havn summer af liv med sin rå fiskercharme, ikoniske kulisser fra Flådens Friske Fyrer og Beha-familiens båd Wallenberg ved kajen. Lokale ildsjæle forvandler området til et paradisis for wind- og kitesurfere og en unik destination for alle.

I hjertet ligger Lynæs Surfcenter – et mekka for vandsport og fællesskab. Her kan du nyde surflektioner, livekoncerter og quiz-aftener, mens du forkæler dig selv med saftige burgere, sprøde fritter og lækre drinks fra strandbaren.

Gastronomien skuffer heller ikke. Madbaren serverer udsøgte retter med inspiration fra det nordiske og italienske køkken, mens Fisk & Steakhouse og Havnegrillen tilbyder lokale klassikere som fiskefrikadeller.

Afslut dagen i Lynæs Havbad med sauna og havdyp, eller nyd luksuriøs overnatning på det nyåbnede Lynæs Hotel. Køb friske fjordrejer direkte fra kutteren, og mærk den autentiske stemning. Lynæs er ikke bare en destination – det er en oplevelse, du aldrig vil glemme!

BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

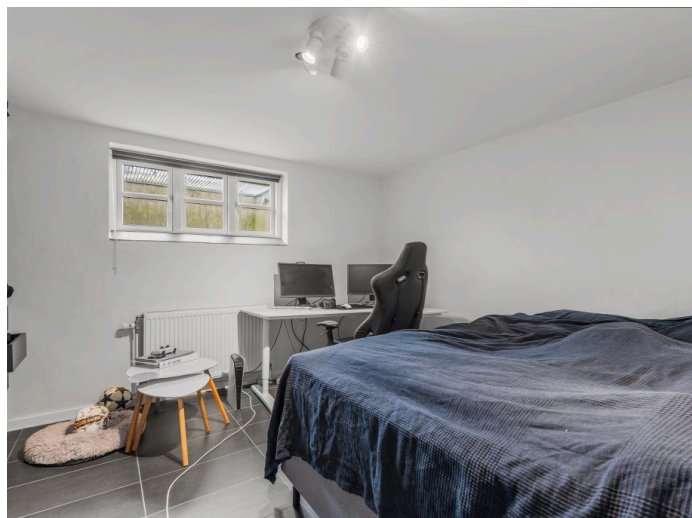
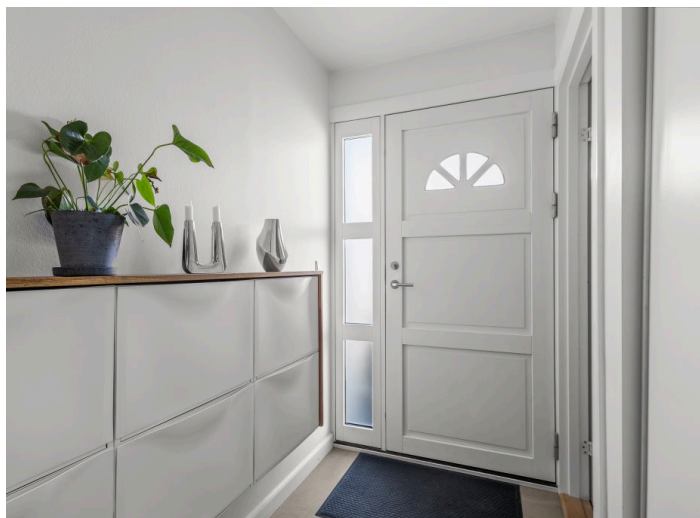
v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025



Vejledende Plantegning Uden Ansvar.



BENZON EJENDOMSMÆGLER

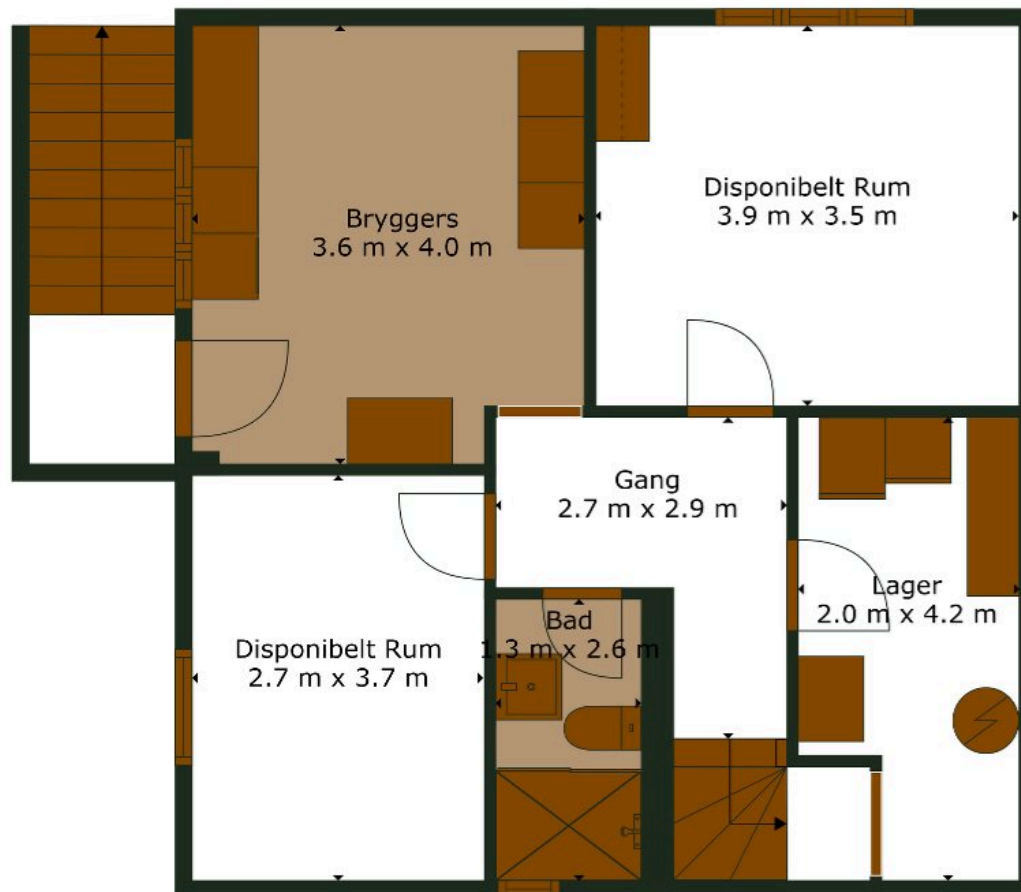
v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025



Vejledende Plantegning Uden Ansvar.



BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 5bn Hundested By, Torup
BFE-nr.: 2290242
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.304.000,00
Grundværdi: 1.289.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.843.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.031.200,00

* 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: Ikea
type: Indbygningsovn mærke: Ikea
type: Mikrobølgeovn mærke: Ikea
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: LG
type: Emhætte mærke: Eico
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	794 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	124 m ²
Kælderareal:	67 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

28.10.1952 Vandsynsforretning
31.7.1970 Dok om oversigt mv 17_X-II_359
20.7.1971 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv 17_X-II_359
Kommuneplan - Kommuneplan 2021
Kommuneplan - Peder Olsens Vej
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: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskaide: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.696,00 Forbrug: 16.810 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

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 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.

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 udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Spildevandsplan:

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

BENZON EJENDOMSMÆGLER

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



Adresse: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.400,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.240,08	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 7.678,74	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 51,34	I alt
Skorstensfejning 2025	kr. 831,80	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 pantebrev samt udgifter til finansiering,
Snerydning	kr. 500,00	herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.959,28	

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.987 md./ 191.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.761 md./ 153.135 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: 2.4.2025. 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/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: Peder Olsensvej 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 33290001110
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 2.4.2025

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: