

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: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Ekklusiv og naturskøn villa på Sitkabakken 2 – et hjem der skal opleves!

Drømmer du om at bo i en bolig, hvor kvalitet, sjæl og natur går op i en højere enhed? Så er Sitkabakken 2 dit nye hjem! Denne unikke og imponerende rundtømmervilla er beliggende midt i et af Nordsjællands mest eftertragtede områder – mellem Lynæs og Hundested – hvor kuperet terræn, smuk natur og et levende lokalmiljø smelter sammen til et sandt paradys.

En villa med karakter og sjæl

Denne smukke, sortmalede villa imponerer fra første øjeblik! Med sin naturskønne beliggenhed og gennemførte arkitektur byder boligen på en sjælden kombination af hygge og luksus. Villaen er utrolig velholdt og gennemført med materialer af høj kvalitet, som understøtter hjemmets varme atmosfære.

De rummelige kvadratmeter er ideelle for både den store og lille familie. Fra den store, lyse entre med flotte klinker bliver du ledt videre til hjemmets hjerte – det imponerende køkken-alrum med loft til kip, amerikansk køleskab og en stilfuld kogegø, hvor gastronomiske udfoldelser kan nydes i fulde drag. Det åbne miljø mellem køkken og stue skaber en social og indbydende atmosfære, hvor familien kan samles om madlavning, middage og hyggelige stunder. Fra stuen er der direkte udgang til den store sydvestvendte terrasse – en sand oase, hvor sommerens grillaftener venter.

Villaen rummer desuden et rummeligt soveværelse med walk-in-closet og eget badeværelse, to store lyse værelser med direkte udgang til terrasse samt endnu et værelse, der kan anvendes som børneværelse eller kontor. Derudover byder hjemmet på et stort badeværelse, et bryggers og en integreret carport med garage og udhus. Som en ekstra bonus er der solpaneler på carportens tag, som kan tilsluttes pool, spabad eller lignende.

En have der indbyder til liv og leg

Grunden er noget helt særligt – niveauforskuet og omkranset af smuk beplantning, sortmalet hegn og hæk, der skaber en privat og hyggelig haveidyl. Her finder du højbede til dine hjemmedyrkede grøntsager, ekstra parkeringsplads til campingvogn eller trailer og et rummeligt udhus til haveredskaber og cykler. Haven er et sandt fristed for børn og voksne, hvor naturen kan nydes i fulde drag.

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: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025

**Lynæs & Hundested – En perle ved vandet**

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk! Du befinder dig i et af Nordsjællands mest attraktive områder, hvor både natur og byliv går hånd i hånd. Her er du omgivet af skov, strand og havn – og inden for kort afstand finder du alle dagligdagens fornødenheder som indkøb, skole og transportforbindelser.

Hundested havn er blevet et mekka for kunst, kultur og gastronomi. Her kan du opleve det anerkendte glaspusteri Backhaus Brown, smukke smykker fra Christina Bendix og en række hyggelige butikker med lokalt håndværk. Havnen summer af liv med mikrobryggeri, restauranter og et autentisk havnemiljø, hvor du kan købe friskfanget fisk direkte fra kutterne. Samtidig finder du en af Nordsjællands bedste badestrande, Trekanten, hvor du kan tage en forfriskende dukkert eller nyde en dag i solen.

Lynæs er kendt som et af Danmarks bedste steder for vandsport. Her finder du Lynæs Surfcenter, der tilbyder windsurfing, kitesurfing og paddleboarding – samt hyggelige arrangementer som livekoncerter, madfestivaler og vandsportsweekender. Området byder også på madoplevelser i verdensklasse, herunder Madbaren, hvor surfdrengene fra Lynæs har skabt en gastronomisk perle. For familier er beliggenheden ideel! Områdets skoler, børnehaver og fritidstilbud er af høj kvalitet, og der er masser af muligheder for udendørsaktiviteter, samt togforbindelser og indkøb. Naturen er en integreret del af livet her – hvad enten du vil på mountainbike i skoven, tage på en idyllisk gåtur til Knud Rasmussens Hus eller nyde en solnedgang over Kattegat.

Et hjem der skal opleves! Sitkabakken 2 er ikke bare en bolig – det er en livsstil. Her får du en unik kombination af luksus, charme og naturskønne omgivelser, hvor hverdagens stress forsvinder og livets bedste øjeblikke udfolder sig. Kontakt os i dag for en fremvisning – denne bolig skal opleves med egne øjne!

BENZON EJENDOMSMÆGLER

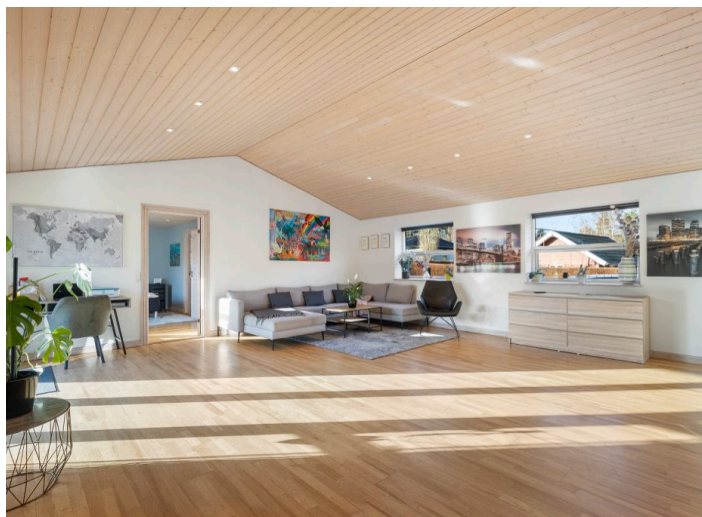
v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

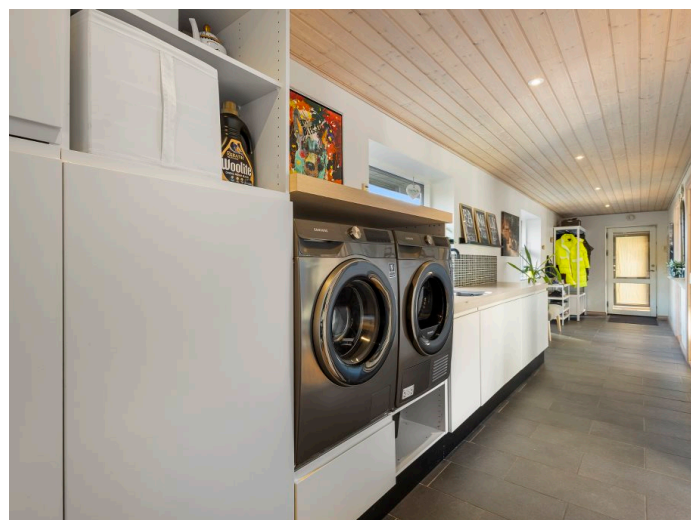
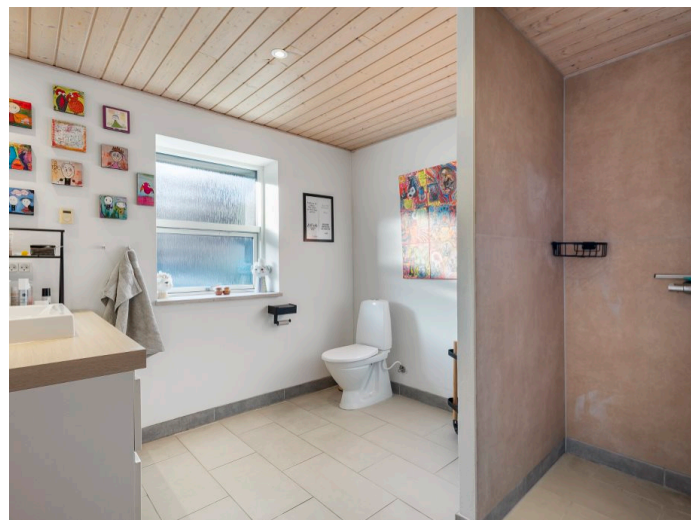
v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

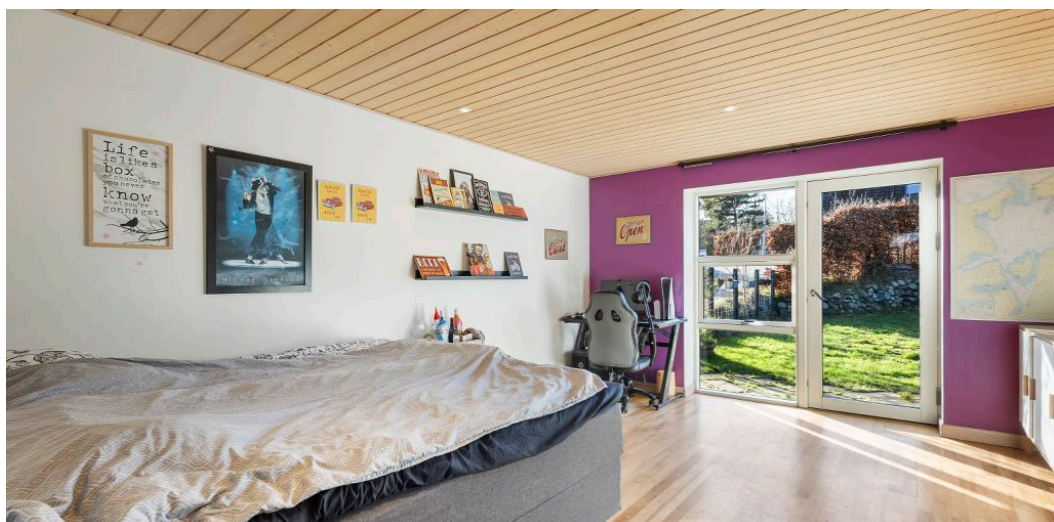
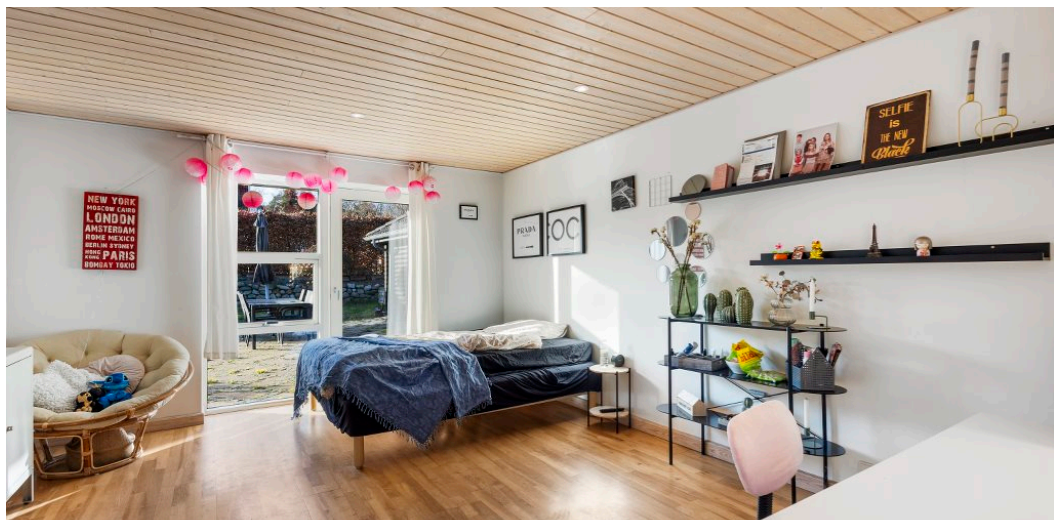
v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

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: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025



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: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 7bø Tømmerup Bys Overdrev, Torup
BFE-nr.: 9418066
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.091.000,00
Grundværdi: 1.282.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.272.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.025.600,00

* 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 (induktion) mærke: Bauknecht
type: Indbygningsovn mærke: bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: IG
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	926 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	265 m ²
-heraf Carport	59 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

9.7.1973 Dok om byggelinier mv
26.6.2003 Dok om istandsættelse af privat fællesvej mv
9.1.2004 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 7A
26.4.2004 Dok vedr grundejerforening, varmforsyning mv.
22.9.2005 Byggepligt m.m.
Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Nord for Porthusvej
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: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Top Danmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.004,00 Forbrug: 1.330 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas, centralvarme, gulvvarme

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 gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som 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.

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: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
 Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.691,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.179,04	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 7.368,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 86,90	I alt
Renovation 2025	kr. 5.257,00	
Snerydning, vejlaug, frivilligt 2025	kr. 500,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.082,22	

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.846 md./ 274.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.239 md./ 218.868 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: Sitkabakken 2, Lynæs, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 33290001097
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

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:**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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.640.000,00	2.640.000,00	2.647.207,20	DKK	2,71	102.558,72	28,25	7,61	0			