

# 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: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.616

Dato: 30.3.2025



## Beskrivelse:

### Drømmevilla på lukket vej – Rummelig, familievenlig, tæt på vandet og Privatskolen

Velkommen til Erantivænget 4 – en skøn og rummelig etplansvilla beliggende på en hyggelig, lukket vej i det naturskønne Lynæs. Her får du ikke bare en bolig – du får et hjem med masser af muligheder, hvor familie og fritid kan forenes i perfekte rammer.

Den velholdte villa fra 2002 byder på hele 146 m<sup>2</sup>, som er optimalt fordelt med 2 badeværelser og 4 soveværelser. Perfekt til den voksende familie eller til dig, der ønsker ekstra plads til kontor eller hobbyrum.

Velindrettet med plads til det hele

Du træder ind i et lyst bryggers med god opbevaringsplads og direkte adgang til loftet. Herfra fører en bred gang dig videre til husets 3 store værelser, hvoraf det ene har en stor skabsvæg og fungerer som master bedroom. De to øvrige værelser er perfekte som børne- eller teenageværelser – eller et hjemmekontor, hvis det er behovet. Badeværelset her er holdt i lyse farver med flotte klinker, en rummelig bruseniche og et elegant badeværelsesmøbel.

Køkkenalrum og stue i ét – hjemmets hjerte

Det store og lyse køkken/alrum er designet til samvær. Her er der plads til både madlavning, lektielæsning og hyggelige middage ved det store spisebord, mens lyset strømmer ind gennem terrassedøren. Køkkenet har et stilrent design med lyse elementer og smuk kogeø.

Fra køkkenalrummet ledes du videre til en stor og rummelig stue, hvor den smarte opdeling gør det nemt at skabe din drømmeindretning. Herfra er der adgang til det 4. værelse samt entreen med flotte klinker og husets andet badeværelse – ligeledes holdt i lyse nuancer med bruseniche og et elegant badeværelsesmøbel.

## 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: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.616

Dato: 30.3.2025

**Skøn have og solrige terrasser**

Udenfor finder du en fantastisk hævet udestue og træterrasse, hvor du kan nyde solen. Her er en skøn udestue, der forlænger udesæsonen, samt en solrig terrasse, hvor du kan slappe af med en god bog eller en kop kaffe i morgensolen. Haven er nem at holde med en flot græsplæne, smukke bede og flere hyggelige terrasser, hvor du altid kan finde en lækrog. Til opbevaring er der gode skure, og bilen kan parkeres trygt i den store indkørsel, ja selv trailerne er der plads til.

**Beliggenhed i topklasse**

Med en placering i det naturskønne St. Lynæs er du tæt på alt, hvad hjertet begærer. Få minutter fra huset finder du børnevenlige badestrande, den charmerende Lynæs Havn, skønne spisesteder og et væld af vandsportsmuligheder. Her kan du kaste dig ud i kitesurfing, paddleboarding eller en hyggelig sejltur – og bagefter nyde friskfanget fisk direkte fra havnen. Lynæs Surfcenter byder på sjove oplevelser på vandet, mens helårsbadere kan blive en del af det sociale fællesskab i Lynæs Havbad med sauna og badehus.

Derudover er der kort afstand til indkøb, privatskolen, daginstitutioner og smukke naturområder. En villa med den perfekte kombination af trygge rammer, plads og en fantastisk beliggenhed!

Skal denne villa være jeres nye hjem? Kontakt os for en fremvisning på 4796 1100 – vi glæder os til at vise jer alt det, denne dejlige bolig har at byde på!



**BENZON EJENDOMSMÆGLER**

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



Adresse: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.616

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: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.616

Dato: 30.3.2025





**BENZON EJENDOMSMÆGLER**

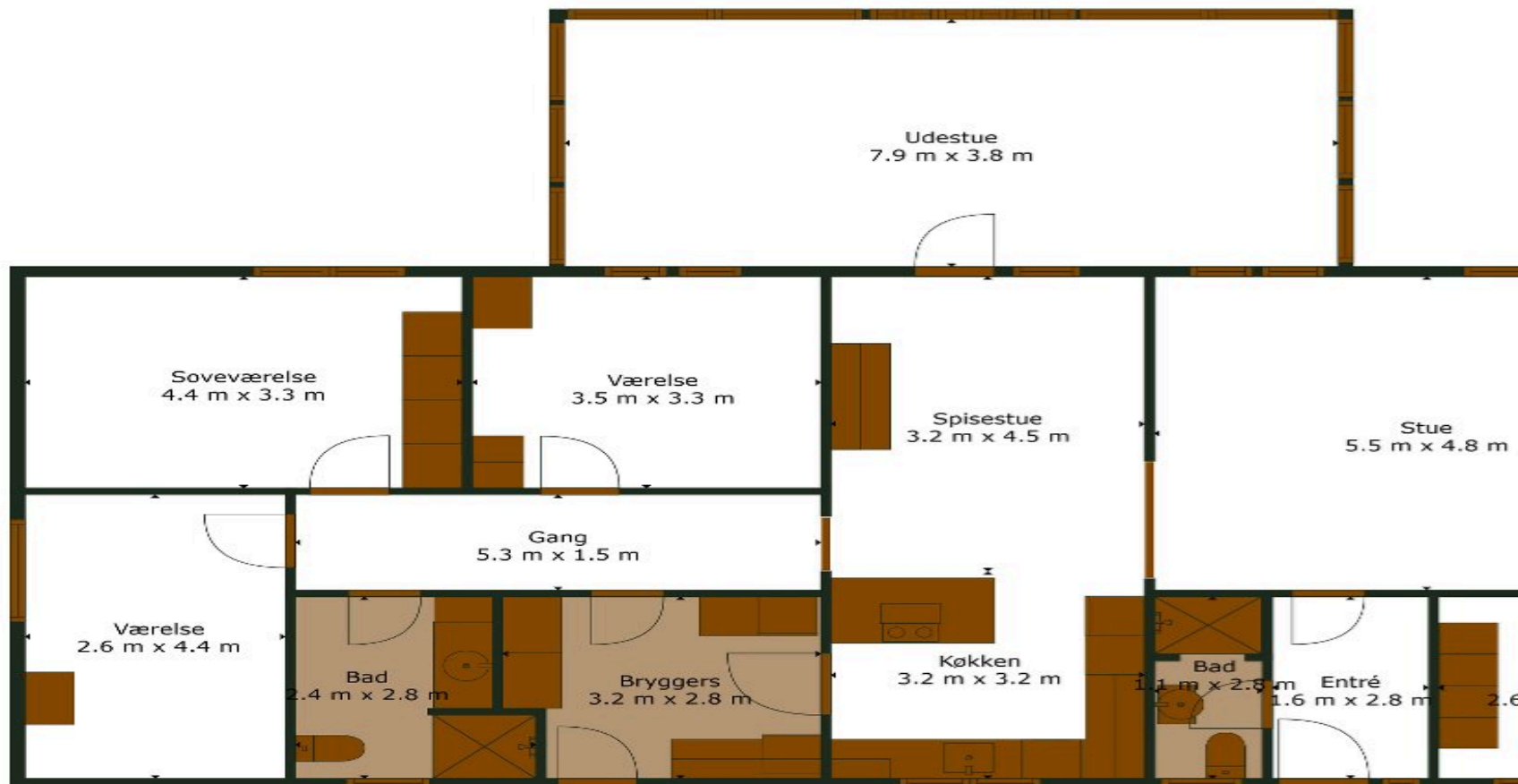
v/ Thomas Benzon  
Strandvejen 23  
3390 Hundested  
tb@emgl.dk  
www.facebook.com/emgl.dk  
Tlf. 47961100  
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.616

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: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.616

Dato: 30.3.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 5di St. Karlsminde By, Torup  
BFE-nr.: 2294099  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.391.000,00  
Grundværdi: 1.076.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.912.800,00  
Grundlag for grundskyld: 860.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

Grundareal udgør:	781 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	146 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	146 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	16 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	16 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

19.5.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
1.6.1966 Dok om vej mv  
Kommuneplan - Kommuneplan 2021  
Kommuneplan - Karlshøjvej

**Grundejerforening:** Ja

Navn: GF Kyndelmisse  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforening Kyndelmisse  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

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

type: Vaskemaskine mærke: Whirlpool  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Køleskab mærke: Gorenje  
type: Komfur mærke: Blomberg  
type: Emhætte mærke:  
type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**BENZON EJENDOMSMÆGLER**

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



Adresse: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.616

Dato: 30.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.394,00 Forbrug: 1.260,9 m<sup>3</sup> naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

**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: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
 Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.616

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.755,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.382,72	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring 2025	kr. 5.538,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 61,03	I alt
Grundejerforening 2025	kr. 1.400,00	
Renovation 2025	kr. 5.257,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.394,03	

### 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: 15.723 md./ 188.680 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.551 md./ 150.616 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: Erantivænget 4, 3390 Hundested  
 Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 33290001102  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.616

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	591.939,80	591.939,80	596.379,35	DKK	2,95	36.474,40	25,00	6,14				