

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: Jættevænget 21, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 17.6.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart Sommerhus i Feriebyen Hald Strand kun 200m fra stranden

Drømmer du om et 100% indflytningsklart sommerhus lige ved én af nordkystens lækreste badestrande midt mellem Liseleje og Kikhavn? Så er Jættevænget 21 måske det helt rigtige for dig. Huset er helt nyistandsat med nye gulve, nyt køkken, nyt badeværelse, nyt udendørsbad og selvfølgelig også nymalet både ind- og udvendigt.

Boligen er meget velfungerende og har en pragtfuld beliggenhed. I første omgang overraskes man over hvor tæt man er på stranden, men ikke nok med det. På cykel kommer man nemt og hurtigt til Liseleje, Torup, Hundested og har man mod på en lidt længere cykeltur, kan man cykle til charmerende Lynæs. Det unikke koncept bag Feriebyen Hald Strand er uden tvivl noget for dig, der ønsker at have fuldt fokus på at holde fri og hygge dig med familien, når du er i din feriebolig. Her skal du ikke bruge tid på at slå græs og holde have. Til gengæld har du adgang til fælles faciliteter som fælleshus, vaskehus, legeplads, bålplads, fitnessområde, cykler og kajaker m.m.. Alt det kan I have glæde af – uden at skulle tænke på at holde det pænt og i orden, for det har Feriebyen Hald Strand ansat en dygtig vicevært til.

Feriebyen Hald Strand består af 13 dejlige ferieboliger med tilhørende fællesfaciliteter. De første seks huse har fået nye ejere. Nu sættes så det syvende hus til salg.

Som en af de nye ferieboligkøbere kan du og familien boltre jer på en fælles næsten 15.000 kvadratmeter stor grund, der mest af alt minder om en fantastisk naturpark med store græsarealer og velvoksne høje træer.

Det betyder i praksis, at du og din familie kan tage på weekend og ferie i jeres egen feriebolig - og reelt holde fri, hygge jer, nyde naturen, spille spil, lege og bare være sammen som familie. Boligen er endvidere meget velegnet til udlejning – såvel praktisk, administrativt som økonomisk. Fibernet er i øvrigt etableret.

Her er skønne rammer med praktiske løsninger. Total nyrenoveret med nyt køkken, nye hårde hvidevarer, nyt bad, nye gulve, alt nymalet inde og ude samt nyt udebad. Du får et dejligt stort køkken-alrum og stue med udgang til overdækket vestvendt terrasse. To gode soveværelser. Herudover godt badeværelse med gulvvarme. Og med et skønt loft til kip får du følelsen af plads og rummelighed og på den store terrasse kan du høre fuglene i trætoppene og lytte til havets brusen.

Du kan endvidere bygge et 6 m2 anneks/udhus i forbindelse med boligen. Det har to andre allerede gjort. Konceptet bag feriebyen Hald Strand er meget enkelt. Du ejer dit eget hus (som var det ethvert andet hus). Hele den store knap 15.000 m2 grund og alle faciliteterne der, ejer du også i fællesskab med de 12 andre ejere. Der er tale om deleøkonomi som gør det billigere at eje end et "normalt" sommerhus. Samtidig har du, via den i øvrigt meget velfungerende grundejerforening, maksimal indflydelse på feriebyens udvikling.

Hvis du er interesseret, kan vi naturligvis også arrangere, at du kommer til at møde en eller flere af de andre ejere inden der skrives under. En garanti for alle parter. Velkommen forbi.

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: Lars Gravenslund Bern

Adresse: Jættevænget 21, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 17.6.2025



Adresse: Jættevænget 21, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

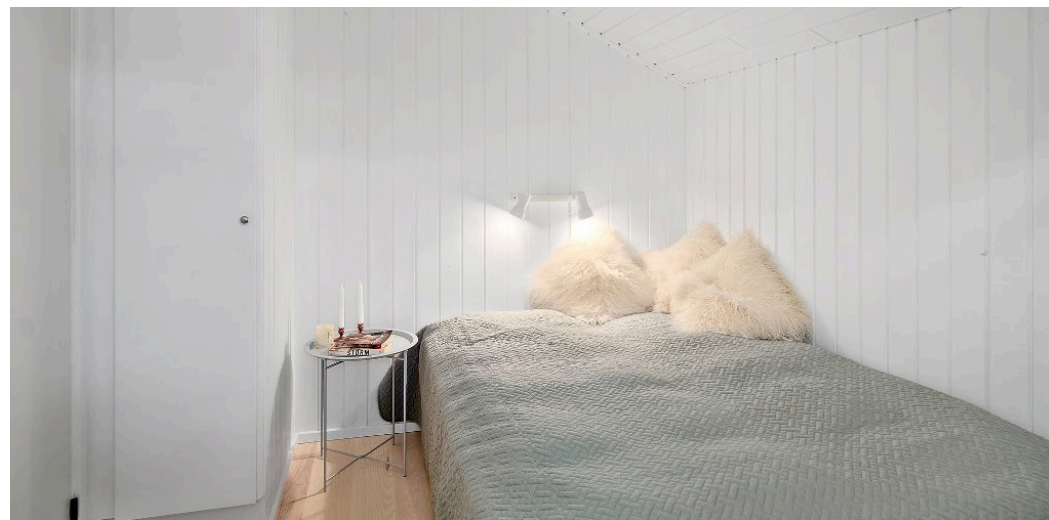
Dato: 17.6.2025



Adresse: Jættevænget 21, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 17.6.2025



Adresse: Jættevænget 21, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
 Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 17.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidshus
 Kommune: Halsnæs
 Matr.nr.: 4af Hald By, Torup
 BFE-nr.: 100172769
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsiv.anlæg med nedsiv. til sivebrønd
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1988

Arealer*

Grundareal udgør: 13727 m²
 - heraf vej: 1290 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 49 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 49 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.059.000,00
 Grundværdi: 549.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.647.200,00
 Grundlag for grundskyld: 439.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline
 type: Ovn mærke: VESTFROST
 type: Induktionskogeplade 60cm mærke: VESTFROST
 type: Indbygningskøleskab med fryser mærke: iQ500
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan 10.2
 Kommuneplan/rammeområde 10.S17
 Kommuneplan 2021

Ejendommen er endvidere medlem af Baunehus Grundejerforening og Trappelaug
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Feriebyen Hald Strand
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Jættevænget 21, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 17.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen"

Der er fælles el og vand, som der betales aconto til og afregnes for en gang årligt.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forsikring:

Ejendommen er fælleforsikret med de andre ejendomme i Feriebyen Hald Strand.

Grundstørrelse:

Ejendommen annonceres med det for ejendommen tinglyste grundareal (95 m2) tillagt fællesgrunden (13.632 m2) i alt 13.727 m2. Matr.nr. 4 af, Hald by, Torup omfatter 95 m2, hvilket er det antal m2 grund man køber i nærværende handel.

Foto:

Fotos er fra lignende ejendom og ikke fra nr. 21.

Adresse: Jættevænget 21, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
 Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 17.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.400,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.787,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Fællesudgift til Feriebyen Hald Strand	kr. 18.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 32,23	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.219,95	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 12.327 md./ 147.926 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.814 md./ 117.763 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: 17.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 Jyske Bank

Adresse: Jættevænget 21, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 04-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 17.6.2025

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: