



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Skønneste oase tæt på vandet i Hald Strand

Bavnevejen 30 3390 Hundested

| | |
|-----------------|----------------------|
| Pris | 3.175.000 kr. |
| Udbetaling | 160.000 kr. |
| Brutto | 17.616 kr. |
| Netto | 14.049 kr. |
| Ejerudgift (md) | 2.895 kr. |
| Boligareal | 67 m ² |
| Carport | 18 m ² |
| Udhus | 12 m ² |
| Grundareal | 1.653 m ² |
| Værelser | 2 |
| Antal plan | 1 |
| Byggeår | 1969 |
| Sagsnummer | 00209JO |
| Ejendomstype | Fritidsbolig |

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bavnevejen 30, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 00209JO
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 24.04.2026



I gåafstand til vandet ved Hald Strand, er dette hyggelige sommerhus roligt og godt beliggende, på ugenert smuk naturgrund, med mange gamle træer og buske.

Boligen er løbende renoveret igennem tiden, og fremstår fin og klar til indflytning så sommeren kan nydes på dette unikke sted.

Huset er godt indrettet med entre, pænt brusebadeværelse, soveværelse, åbent køkken til stor opholdsstue her med mulighed for et etablere endnu et soveværelse hvis dette ønskes, samt udestue med kik ud over haven, og udgang til terrassen.

Endvidere disponibelt udhus, drivhus og carport.

Her er ro og fred og fuglesang i den skønneste oase, hvor man glemmer tid og sted.

Boligen er opført i gasbeton, sælger har beklædt en del af ejendommen med træ, så den kan fremstå mere tidssvarende, det sidste mangler - så der er et lille sommerprojekt for den nye ejer.

Området er perfekt til køberne der vil have ro og fred, der er indkøb i Torups fine Brugs, tæt på offentlig transport med togforbindelse til Hillerød og Hundested.

Kom ud og oplev den gode stemning og bliv ligeså vild med dette sted som vi er.

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: Judith Hagbarth Mørch-Pedersen



Adresse: Bavnevejen 30, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 00209JO
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 2ca Hald By, Torup
BFE-nr.: 2291474
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.322.000
Grundværdi: 1.718.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.857.600
Grundlag for grundskyld: 1.374.400

Arealer**

Grundareal: 1.653 m²
Boligareal i alt: 67 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Udhus: 12 m²
Carport: 18 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.05.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv Servituttten findes på side 219/220 i akten
- Nr. 2: 08.11.1962 - Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan 10.S2 - Hald

Tilbehør:

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

Komfur (Wasco), Emhætte (Blomberg), Køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine (Wasco), Mikrobølgeovn (Wasco)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Evt. indbo aftales

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bavnevejen 30, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 00209JO
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Oplysning om ejendommens aktuelle forsikringsforhold foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplyses ikke, da der er tale om et fritidshus.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Bavnevejen 30, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 00209JO
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 24.04.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|---------------------------|-----|---------------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.474 | Kontantpris | kr. | 3.175.000 |
| Grundskyld | kr. | 14.981 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 20.950 |
| Grundejerforening | kr. | 1.000 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.886 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 200 | I alt | kr. | 3.203.836 |
| Skorstensfejning, anslået | kr. | 600 | | | |
| Forsikring | kr. | 3.893 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver/advokat til udarbejdelse af skøde og berigtigelse | | |
| Renovation | kr. | 4.596 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 34.744 | | | |

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.



Adresse: Bavnevejen 30, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 00209JO
Ejerudgift/md.: kr. 2.895

Dato: 24.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Grundejerforening

Navn: GF Skellet
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Offentlig Kloakering

Det er i Halsnæs Kommune besluttet at der skal ske kloakering i sommerhusområder ved Roskilde Fjord - Kregme og Ølsted samt i Liseleje. Der henvises til hjemmeside: <https://halsnaes.cowiplan.dk/spildevandsplan-2022-2032/hvad-gaelder-for-mig/> - hvilket køber skal gøres opmærksom på. Omkostning hertil er ikke medtaget i nærværende salgsoptilling og

planen løber fra 2024-2032 og køber er bekendt med at der kommer udgifter hertil. Udgiften hertil kendes ikke endnu.

Drikkevandsinteresser:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

Brændeovn

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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/pejseindsatsen 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.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Facade



Overdækket terrasse



Stue



Køkken



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

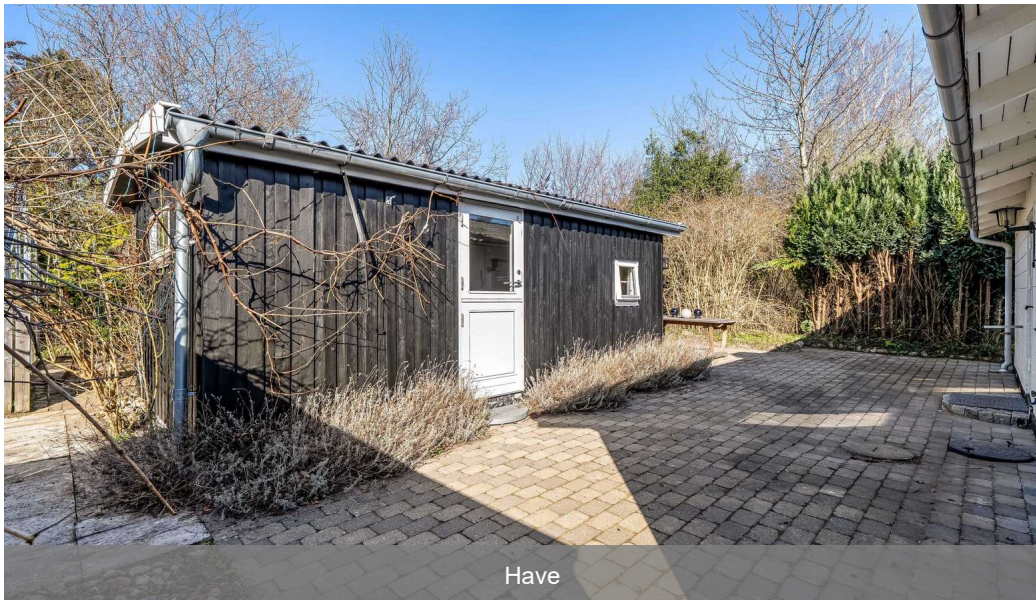
Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Luffoto



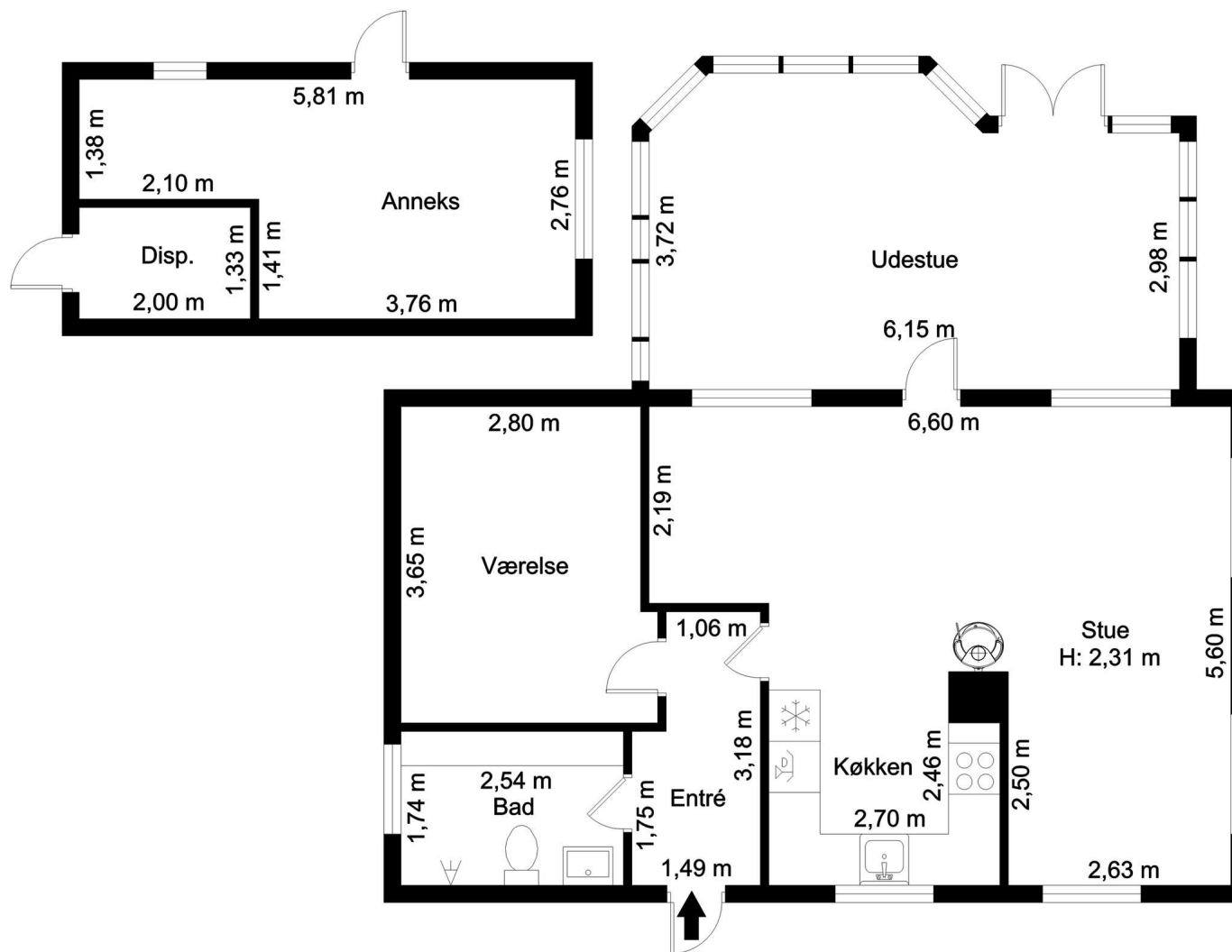
Stue



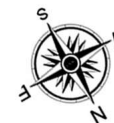
Have



Soveværelse



Vejledende plantegning uden ansvar

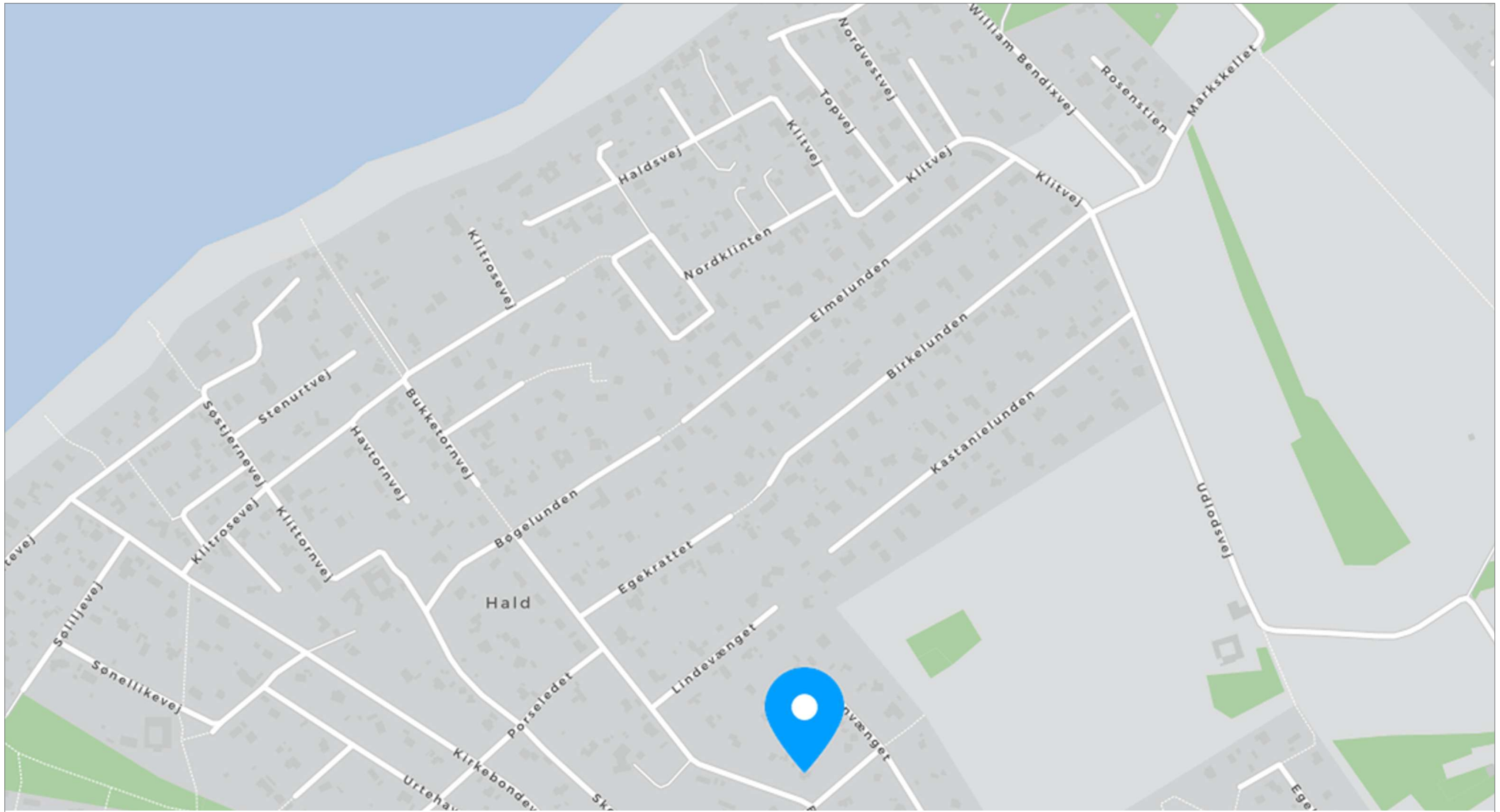




OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Kort



**VALGET ER DIT, SÆT DIT X DET RIGTIGE
STED NÅR DU SKAL SÆLGE DIN BOLIG.**

OL BOLIG · MØLLEVANGSVEJ 2C · 3360 LISELEJE

UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER I HALSNÆS

OL-Bolig er din uafhængige ejendomsmægler.

Vi er grundlagt på værdier som ærlighed, integritet og professionalisme. Vi har til sammen over 50 års erfaring med salg af ejendomme.

Vi er begge bosiddende på nordkysten og for os er arbejdet med ejendomshandel en livsstil, som vi holder meget af og glæder os til hver eneste dag.

Vores kultur er præget af en god oplevelse for kunden. Hos os får du en personlige service fra start til slut, samt et team med stort lokalkendskab i Halsnæs og den øvrige del af Nordsjælland.

Med stort lokalkendskab er det os en kæmpe glæde og hjælpe vores kunder med at sælge og finde deres Drømmebolig.

Vi glæder os til at hjælpe dig med salget af din bolig.

Du altid velkomne til at kontakte os på telefonen eller kigge forbi vores kontor i Asserbo Krydset.

OL-Bolig ApS

Møllevangsvej 2c, 3360 Liseleje

28155454

kontor@ol-bolig.dk

ol-bolig.dk



Judith Hagbarth Mørch-Pedersen
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

20483515

Olsen@ol-bolig.dk