

## Salgsopstilling

Adresse: Dyrholmen 103, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 12224  
Ejerudgift/md.: 1.742

Dato: 19-11-2018



### Beskrivelse:

Dyrholmen, et par kilometer vest for Gilleleje, er et eftertragtet fredeligt og naturskønt sommerhusområde og Dyrholmen 103 udmærker sig ved en fantastisk panoramudsigt. Huset er klassisk sort/hvidt og meget velholdt både ude og inde. Indvendigt fremtræder alt meget lyst med beige klinkegulv overalt.

Det store stue/køkken/alrum med hvidmalede vægge og lofter og den spændende loftsstrukturen til kip giver en unik lys og indbydende rumfornemmelse.

Huset, som er et Høm-typehus, indeholder: Entre via det dejlige køkken med udgang til formiddagsterrasse. Skønt brusebadeværelse med gulvvarme og to gode soveværelser. Køkkenet står i åben forbindelse med den hyggelige kombinerede spise- og opholdsstue med ny luftvarmepumpe, brændeovn og udgang til sydvestvendt grill-terrace, hvorfra der er flot panoramudsigt over haven og den skønne natur. Der er bredbånd via tlf. stik og huset kan anvendes året rundt, da det opvarmes af wifi-styret varmepumpe, som kan programmeres hjemmefra.

I gæstehuset i haven er der plads til overnattende gæster.

Der er mange charmerende sol- og udsigtskroge omkring huset og i haven på 1.101 m<sup>2</sup>, som er nemt holdt med en god stor reel græsplæne, der lægger op til leg og spil i sommerhalvåret.

Udover hovedhuset på 64 m<sup>2</sup> er der et gæsteanneks på 6 m<sup>2</sup> samt et udhus på 9 m<sup>2</sup>. Både hus og have er gennem de sidste år blevet opdateret og fremstår i dag meget velholdt.

En tur til stranden tager kun 10 minutter ad de små hyggelige veje og stier. Hvis du vil til Gilleleje-centrum, med den smukke fiskerihavn, restauranter og alle de spændende forretninger, kan du nyde turen på cykel på 12-15 minutter. Du kan også vælge at vandre gennem den smukke fredning ved Søren Kierkegaards mindesten, ad Gilbjergstien med mange flotte panoramaer over vandet mod Sverige.

Er du til tennis eller golf, er der en velfungerende tennisklub i Gilleleje og flere gode golfbaner indenfor få kilometer, bl.a. en af Danmarks bedste og smukkeste, Gilleleje Golfklub.

### 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: Anders Clausen

Adresse: Dyrholmen 103, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 12224  
Ejerudgift/md.: 1.742

Dato: 19-11-2018

#### Ejendomsdata :

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Ifølge: Ejendomsvurdering  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 3if Strand Esbønderup By, Græsted  
BFE-nr.: 2320298  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Luftvarmepumpe  
Opført/ombygget år: 1975

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 1101 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge:  
Hovedbyg.bebyg.areal: 64 m<sup>2</sup>  
- heraf andet (Integreret): 11 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 64 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 15 m<sup>2</sup>  
- heraf udhus: 9 m<sup>2</sup>  
- heraf udhus: 6 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk  
- af dato: 10-06-2018

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 1.000.000  
Heraf grundværdi: 403.800  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 724.500  
Grundskatteloftsværdi:

#### Tilbehør:

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

1 Emhætte Asko, 1 Keramisk komfur Electrolux, 1 Køle-/fryseskab Electrolux, 1 Vaskemaskine Gorenje

Brændeovn: Morsø

Luftvarmepumpe: Qlima

Det beskrivne tilbehør overtages af køber uden ansvar for sælger, idet sælger dog erklærer at tilbehøret er fuktionsdygtigt medmindre andet er beskrevet under særlige vilkår.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja \_\_\_Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

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

Kommuneplan/Rammeområde: 2.S.01 KP09  
Kommuneplan/Rammeområde: 2.S.01 Sommerhusområder ved Tinkerup, Gillele...  
Kommuneplan/Rammeområde: L Gilleleje Ramme for Kommune  
Kommuneplan/Rammeområde: S1 Gilleleje Ramme for Kommune  
Lokalplan: 43.1 Sommerhusområde i Strand-Esbønderup o...

09.04.1964-2947-16 Retsanm  
23.12.1971-26788-16 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
18.03.1987-6412-16 Lokalplan nr. 43.1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dyrholmen 103, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 12224  
Ejerudgift/md.: 1.742

Dato: 19-11-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens  
Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.  
Ejendommens primære varmekilde: Elektricitet

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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:

Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: Ej pligt hertil

Adresse: Dyrholmen 103, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 12224  
Ejerudgift/md.: 1.742

Dato: 19-11-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	7.552,12	Kontantpris: 1.795.000,00
Husforsikring:	2.439,54	Tinglysningsafgift af skødet 12.460,00
Ejendomsværdiskat:	7.245,00	Omk. til købers rådgiver(e) incl. berigtigelse, anslået 10.000,00
Dyrholmgårds Grundejerforening:	1.000,00	Købers andel af ejerskiftforsikring 5.254,00
Dagrenovation:	1.136,25	
Skorstensfejerbidrag 2018:	328,19	
Genbrugsstations mm.:	1.208,25	
		I alt kr. 1.822.714,00
Ejerudgift i alt 1.år:	20.909,35	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Der er ingen gæld udenfor købesum

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 90.000 Brutto **ex** ejerudgift: 7.931 md./ 95.174 år. Netto **ex** ejerudgift: 6.722 md./ 80.660 år v/ 26,58%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19-11-2018

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: januar-juli **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.

Adresse: Dyrholmen 103, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 12224  
Ejerudgift/md.: 1.742

Dato: 19-11-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------