

## Salgsopstilling

Adresse: Egehøvs-Åsen 26, 3230 Græsted  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 12225  
Ejerudgift/md.: 1.673

Dato: 29-06-2018



### Beskrivelse:

181 m<sup>2</sup> luksus kun 8 minutters afslappet gang til skøn sand- og badestrand med badebro!

Travl hverdag? På Egehøvs-Åsen 26 i Udsholt Strand, 6 km vest for Gilleleje, er du og din familie uden for stress-zonen og stadig kun 50 minutter fra Rådhuspladsen. En af Danmarks bedste golfbaner, Gilleleje Golf, ligger kun 10 minutters kørsel væk og kan kombineres med en shoppe-/bytur i det skønne Gilleleje med den spændende havn, alle forretningerne og spisestederne samt det helt unikke nye Kulturhavn Gilleleje med bibliotek og biograf.

Tilbage på Egehøvs-Åsen, er det blevet tid til en aftendukket - enten i havet eller i den skønne indendørs swimmingpool med modstrømsanlæg. Uanset hvor svømmeturen foregår, er der efterfølgende hygge på terrassen, hvor Webergrillen er klar. Når solens sidste stråler er væk, kan afslapningen fortsætte foran pejsen i den store højloftede stue, hvor I kan nyde alle de spændende vinkler i dette helt unikke og meget spændende fritidshus, som er to sammenbyggede ottekanter med loft til kip. Indretning i første ottekant: Rummelig entre/bryggers med masser af skabsplads og vaskesøjle, 3 soveværelser - alle med egen udgang til terrasse, badeværelse med brus. Køkken med alt i hårde hvidevarer og i åben forbindelse med lys kombineret spise- og opholdsstue med brændeovn og udgang til træterrasse mod syd. Via en mellemgang med adgang til toilet, brusebad og teknikrum, kommer du til den anden ottekant, som er et 60 m<sup>2</sup> stort swimmingpoolrum med jacuzzi og stor swimmingpool med modstrømsanlæg.

**EGEHØVS-ÅSEN 26 KAN DOKUMENTERET UDLEJES FOR KR. 150-180.000 OM ÅRET OG ER ET HELT UNIKIT FRITIDSHUS, SOM I BØR SE!**

### 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: Egehøvs-Åsen 26, 3230 Græsted  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 12225  
Ejerudgift/md.: 1.673

Dato: 29-06-2018

#### Ejendomsdata :

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Ifølge: Ejendomsvurdering  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 11eq Udsholt By, Blistrup  
BFE-nr.: 2309053  
Zonestatus: Byzone, landzon  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder (fast og  
Opført/ombygget år: 2000 / 2018

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

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 2.350.000  
Heraf grundværdi: 379.300  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundskatteloftsværdi:

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 1231 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge:  
Hovedbyg.bebyg.areal: 181 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 181 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller  
- af dato: 26-06-2018

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

Kommuneplan/Rammeområde: 5.S.01 KP09  
Kommuneplan/Rammeområde: 5.S.01 Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsho...  
Kommuneplan/Rammeområde: S1 Blistrup Ramme for Kommune

22.07.1965-8288-16

#### Tilbehør:

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

1 Emhætte Airforce, 1 Kogeplader Keramisk Siemens, 1 Indbygningsovn Siemens, 1 Opvaskemaskine Gorenje, 1 Køle-/fryseskab Blomberg, 1 Vaskemaskine Zanussi, 1 Tørretumbler Siemens

Det beskrevne 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, Sælger vil ombytte visse møbler med andre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egehøvs-Åsen 26, 3230 Græsted  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 12225  
Ejerudgift/md.: 1.673

Dato: 29-06-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Anslået tilbud pga. offentlige tilgængelige prislister hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: insekt: rørskaade:

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Egehøvs-Åsen 26, 3230 Græsted  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 12225  
Ejerudgift/md.: 1.673

Dato: 29-06-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	9.574	Kontantpris: 3.500.000,00
Husforsikring:	5.000	Tinglysningsafgift af skødet 22.660,00
Ejendomsværdiskat:		Omk. til købers rådgiver(e) incl. berigtigelse, anslået 10.000,00
Thoredsgård grundejerforening inkl. vejfond:	1.050	Købers andel af ejerskifteforsikring 8.600,00
Dagrenovation 2018 (2 stk.):	2.274	
Skorstensfejerbidrag 2018:	874	
Genbrugsstations mm.:	1.299	
		I alt kr. 3.541.260,00
Ejerudgift i alt 1.år:	20.070	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ejerpantebreve: kr. 1.800.000

Gæld udenfor købesummen:

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: 175.000 Brutto **ex** ejerudgift: 15.667 md./ 188.003 år. Netto **ex** ejerudgift: 13.228 md./ 158.734 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: 29-06-2018

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: oktober-april

**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: Egehøvs-Åsen 26, 3230 Græsted  
Kontantpris: 3.500.000

Sagsnr.: 12225  
Ejerudgift/md.: 1.673

Dato: 29-06-2018

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
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------