

Salgsopstilling

Adresse: Stængestykket 5, Udsholt Strand, 3230 Græsted
Kontantpris: 5.980.000

Sagsnr.: 12231
Ejerudgift/md.: 3.765

Dato: 18-11-2018



Beskrivelse:

HØJT OG FREDELIGT BELIGGENDE MED STORSLÅET HAVUDSIGT!
200 METER - 4 MINUTTERS GANG TIL STRANDEN!

Fra det øjeblik du svinger ind på den lille grusvej, kan du mærke roen sænke sig og når du et par hundrede meter inde ad vejen drejer ind på gårdspladsen, opdager du havudsigten gennem husets glasgang - nu skal livet nydes!

Huset fremtræder udvendigt som et "rigtigt" fritidshus med bjælkevægge og småsprosede vinduer. Indvendigt finder du et helt moderne hus med loft til kip og alle bekvemmeligheder med den skønneste havudsigt fra alle væsentlige rum.

Lad os starte i den smukt udtænkte glasgang med gulvvarme og panoramaudsigt. Går vi til venstre, finder vi et stort soveværelse (her vil nemt kunne tilbygges endnu et badeværelse) og en forstue/kontor med direkte adgang til dobbeltcarporten. Går vi til højre kommer vi først til et skønt badeværelse med gulvvarme, muret spa og bruseniche.

Det næste vi opdager er en hyggelig stue med udgang til haven og i åben forbindelse med det skønne Svane-køkken med alt i hårde hvidevarer fra Siemens. Vores videre vandring bringer os til til endnu et soveværelse og en stor stue med brændeovn og udgang til haven. Denne stue står i åben forbindelse med et af husets allerbedste rum - nemlig den arkitekttegnede havestue med gulvvarme, enestående havudsigt.

Lad os nu gå en tur i haven, som på alle årstider er helt vidunderlig og med mange sol- og lækroge, så du også kan nyde det udendørs, når det blæser og havet faktisk er allersmukkest.

I haven finder vi i øvrigt også en helt unik overdækket udebar, som giver mindelser om langs sydligere himmelstrøg!

Dette er en helt speciel fritidsejendom, som henvender sig til livsnydere - kom selv og oplev det!

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: Stængestykket 5, Udsholt Strand, 3230 Græsted
Kontantpris: 5.980.000

Sagsnr.: 12231
Ejerudgift/md.: 3.765

Dato: 18-11-2018

Ejendomsdata :

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 11aa Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.: 2308934
Zonestatus: Sommerhuszone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: 2 luftvarme-pumper og el-radiatorer
Opført/ombygget år: 1962 / 2000

Arealer

Grundareal udgør: 1100 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge:
Hovedbyg.bebyg.areal: 137 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Andre bygninger: 62 m²
- heraf udhus 27 m²
- heraf carport 35 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
- af dato: 14-10-2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 3.250.000
Heraf grundværdi: 784.900
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.732.500
Grundskatteloftsværdi:

Tilbehør:

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

1 Emhætte Siemens, 1 Kogeplader Siemens induktion, 1 Indbygningsovn Siemens, 1 Køle-/fryseskab Siemens, 1 Vaskemaskine Miele, 1 Tørretumbler Electrolux

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 ___Ja Nej, Sælger tager det indbo sælger ønsker at beholde og køber overtager resten som beset.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stængestykket 5, Udsholt Strand, 3230 Græsted
Kontantpris: 5.980.000

Sagsnr.: 12231
Ejerudgift/md.: 3.765

Dato: 18-11-2018

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: rørskade:

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Topdanmark

Særlige forhold ved forsikringen:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Stængestykket 5, Udsholt Strand, 3230 Græsted
Kontantpris: 5.980.000

Sagsnr.: 12231
Ejerudgift/md.: 3.765

Dato: 18-11-2018

Ejerudgift 1. år:

Pr. år:

Kontantbehov ved køb:

Ejendomsskatter: 20.373,70
Husforsikring: 4.240,00
Ejendomsværdiskat: 17.325,00
Dagrenovation 2018: 1.136,25
Skorstensfejerbidrag, fast bidrag 2018: 750,39
Genbrugsstations mm.: 1.359,00

Kontantpris: 5.980.000,00
Tinglysningsafgift af skødet 37.560,00
Omk. til købers rådgiver(e) incl. berigtigelse, anslået 10.000,00
Købers andel af ejerskifteforsikring 6.494,00

I alt kr. 6.034.054,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerudgift i alt 1.år:

45.184,34

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ejerpantebreve: kr. 1.500.000

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: 300.000 Brutto **ex** ejerudgift: 26.252 md./ 315.021 år. Netto **ex** ejerudgift: 22.258 md./ 267.098 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: 18-11-2018

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: Stængestykket 5, Udsholt Strand, 3230 Græsted
Kontantpris: 5.980.000

Sagsnr.: 12231
Ejerudgift/md.: 3.765

Dato: 18-11-2018

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