

# 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: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 50-X0000818  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 22.4.2025



## Beskrivelse:

### Lækkert, eksklusivt og nybygget sommerhus fra 2024

For enden af en lukket vej ud mod et grønt areal finder I dette fine sommerhus, der stod færdigt i 2024. Her kan I glæde jer over en helt fantastisk bolig med skønne lysindfald, en god planløsning såvel som en luft-til-vand varmepumpe, der laver gulvvarme i hele huset. Boligen inkluderer 111 m<sup>2</sup> med et køkken og en stue i åben forbindelse, ligesom der også er tre værelser og to badeværelser. Endelig venter også en skøn privat grund, der indbyder til ro og afslapning.

Sommerhuset er flot med sortmalet træfacade, hvide vinduesrammer og mørke tag. Rundt på den 1.201 m<sup>2</sup> store grund får I en ny stor træterrasse i Thermowood, som er delvist overdækket, og samtidig er der på terrassen også en udebruser, så I let kan skylle jer efter en tur på stranden. Endelig har I også det annekset, som er isoleret.

Samlingspunktet i boligen er køkkenet og stuen, som er ud i én herlig forening. Rummet prydes af flotte fyrretræsplankegulve og har ligeledes flere vinduespartier, som lader dagslyset strømme ind. Invita-køkkenet er elegant med elementer i en lys, grå nuance med corianbordplade, Quooker og hårde hvidevarer fra NEFF.

I den ene ende har I boligens tre værelser, der alle er i en fornuftig størrelse, så de kan arrangeres med sovepladser til familien og de overnattende gæster. To af værelserne er desuden udstyret med hver deres hyggelige hems. Derudover inkluderer boligen også to lækre badeværelser med badeværelsesmøbler i egetræ, væghængt toilet og glasafsikæret bruseniche med regnbruser.

Glæd jer til ferier og weekendture i dette fine sommerhus, som er placeret for enden af en blind vej. Huset ligger ligeledes ud til et stort grønt areal, ligesom I via stier har let adgang til stranden, som findes ganske tæt på. Her er det oplagt at spadsere til de lune dage, hvor familien kan tilbringe hele dagen på strandtæppet og i bølgen blå. Skal I handle ind, findes indkøbsmuligheder efter to og en halv kilometer.

## 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.

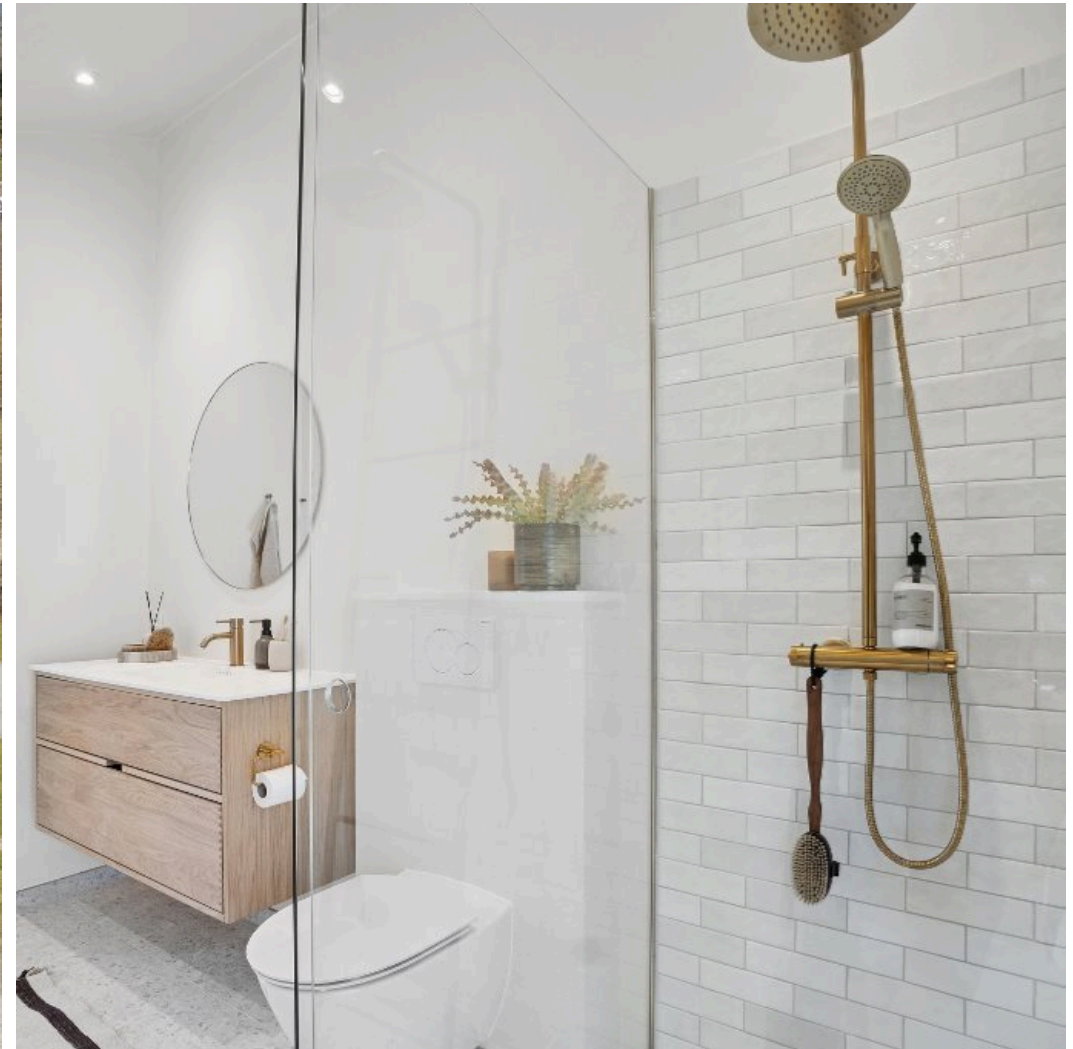
Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Yde



Adresse: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 50-X000818  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 22.4.2025

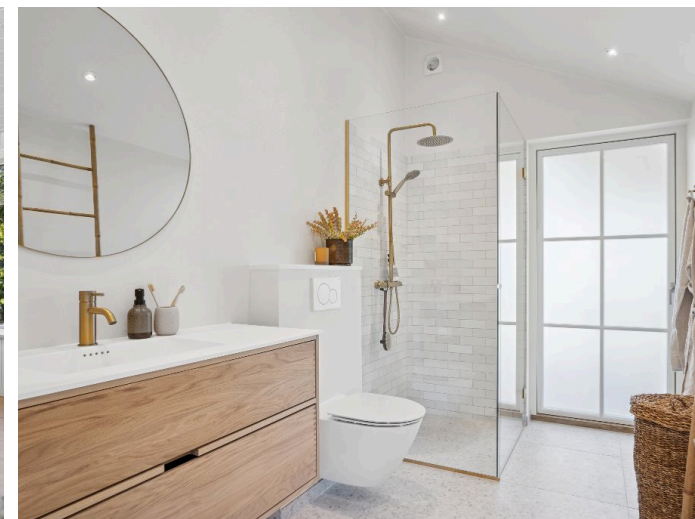




Adresse: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 50-X000818  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

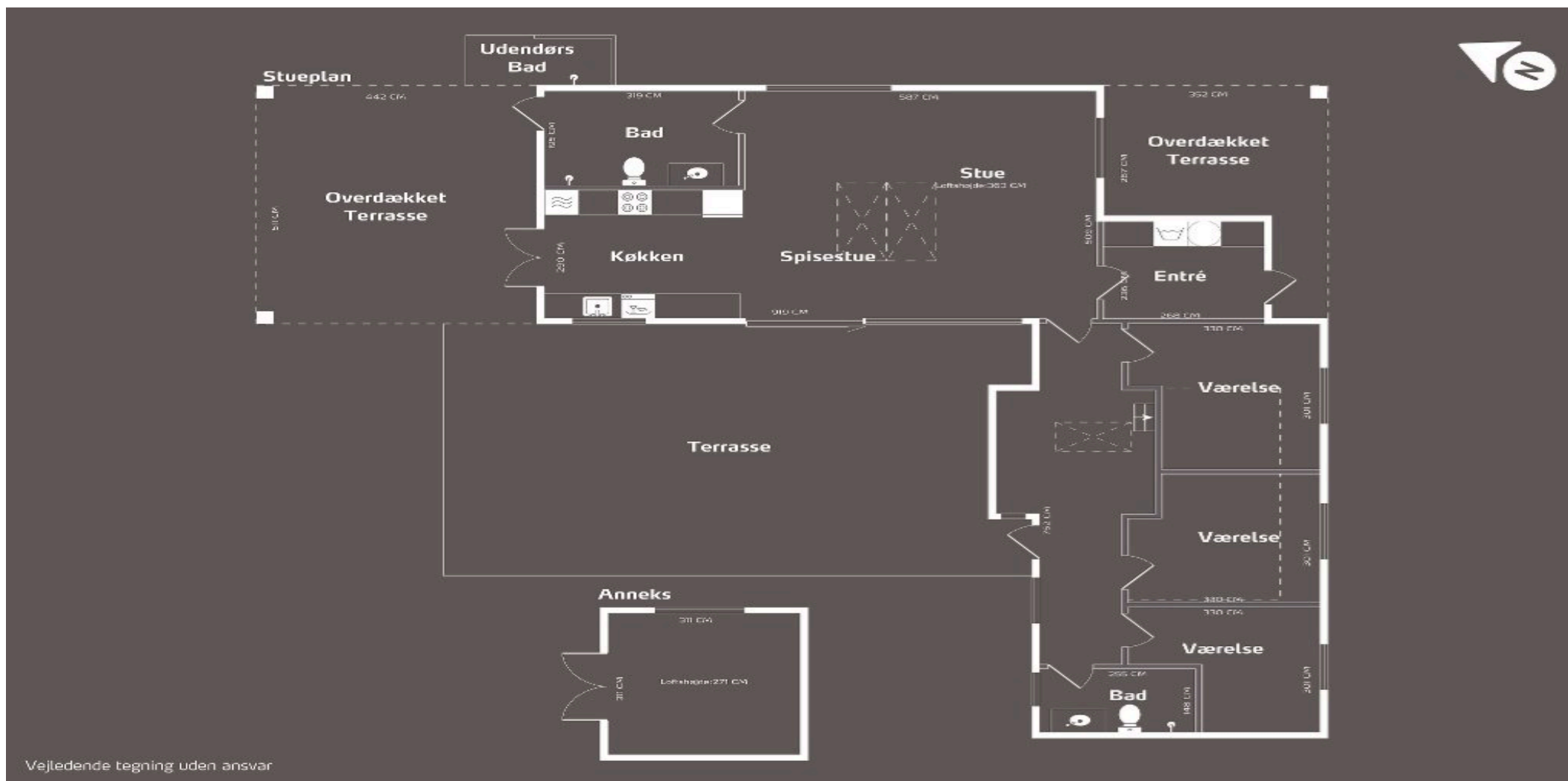
Dato: 22.4.2025



Adresse: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
 Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 50-X0000818  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 22.4.2025



Adresse: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
 Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 50-X0000818  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 22.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse  
 Kommune: Gribskov  
 Matr.nr.: 12bp Udsholt By, Blistrup  
 BFE-nr.: 2309247  
 Zonestatus: Sommerhusområde  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Se ejendomsdatarapport  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
 Varmeinstallation: Elvarme  
 Opført/ombygget år: 1986 / 2024

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
 Ejendomsværdi: 960.000,00  
 Grundværdi: 351.200,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 768.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 280.960,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Neff  
 type: Ovn mærke: Neff  
 type: Ovn (nr. 2) mærke: Neff  
 type: Opvaskemaskine mærke: Neff  
 type: Køle/fryseskab mærke: Neff  
 type: Emhætte mærke: Swedluxury

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:

#### **Servitutter:**

28.12.1920 Dok om færdselsret mv  
 18.11.1946 Dok om færdselsret mv, Vedr 12GX, 12CF 16\_E\_513  
 25.9.1950 Dok om baderet samt færdselsret mv 16\_E\_513  
 6.9.1956 Dok om vandløb mv 16\_E\_513  
 24.12.1970 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Vedr 12GX, 12CF 16\_E\_513  
 24.12.1970 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld 16\_E\_513  
 21.7.1971 anm byrder Dok om gangsti mv, samt vejadganmg mv, Ikke til hinder for prioritering  
 21.7.1971 anm byrder Dok om grundejerforening mv, Ikke til hinder for prioritering  
 21.7.1971 anm byrder Dok om regnvandsanlæg mv, Ikke til hinder for prioritering  
 23.7.1971 anm byrder Dok om færdselsret mv, Ikke til hinder for prioritering  
 24.8.1971 Dok om gangsti mv, samt vejadgang mv, Ikke til hinder for prioritering  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Udsholdt Strandpark  
 Pligt til medlemskab: Nej  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 4.750.000Sagsnr.: 50-X0000818  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 22.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"***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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Forsikringstilbud**

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

**Særlige forhold:**

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

Adresse: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
 Kontantpris: kr. 4.750.000

 Sagsnr.: 50-X0000818  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 22.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.916,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000,00
Grundskyld 2023	kr. 10.304,00	Indskud til grundejerforeningen, anslået	kr.	200,00
Husforsikring	kr. 3.234,00	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået	kr.	8.000,00
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Røtdebekæmpelse	kr. 71,83	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	30.350,00
Grundejerforening	kr. 1.000,00	I alt	kr.	4.794.550,00
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	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:	kr. 22.105,63			

### 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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.765 md./ 321.180 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.353 md./ 256.234 år v/ 26,25 %

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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken.

Adresse: Ammekær 59, Udsholt, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 50-X0000818  
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 22.4.2025

#### 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:

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

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.