

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: Solbakkevej 35, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 05-X0003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.914

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Fantastisk sommerhus som også kan bruges til helårsbrug!

Der er ikke gået på kompromis med noget under totalrenoveringen i 2022, som har ført dette feriedomicil til sin storhedstid. Den pudsede facade ledsages af et sort tegltag, og de klassiske finesser fortsætter ufortrødent indenfor på tværs af 120 æstetiske kvadratmeter. Grunden ligger højt til vejrs og orienterer sig eminent i forhold til solens bane, og også her i udemiljøet emmer alt af elegance og velvære. Beliggenheden bejler til jer, der ønsker let adgang til smuk, grøn natur ved henholdsvis Hornbæk- og Dronningmølle Strand.

En stedsegrøn oase med perfekte solforhold udgør jeres have. Alt fremstår knivskarpt og komfortabelt takket være det omfattende renoveringsarbejde, og på jeres havevandring vil I blandt andet støde på udebruser, lounge og masser af terrasse. Haveanlægget er desuden nemt at vedligeholde og helt ugenert for indkig.

Der er kræset om hver en detalje i det totalrenoverede hjem, som blandt andet imponerer med et designkøkken fra Kählers Kitchen og et gigantisk, eksklusivt badeværelse med sandfarvede fliser, gulvvarme, kar og bruser. Egetræsgulve og ovenlysvinduer slår grundtonen an, og en skøn opholdsstue med pejs samler de ferierende. Bemærk også luft-til-vand-varmepumpen fra 2022.

De tre værelser tilbyder afkobling og privatliv, og her er sjælen og stilen fra opholdsarealerne fortsat ufortrødent. Videre venter en formidabel udestue som kan åbnes helt op ved foldedøre, og hvorfra der er udsyn til havens farvepalette, og I får også gavn af en integreret garage med luft-til-luft-pumpe, el-lader og automatisk port.

Matriklen ligger ideelt i et lukket, fredeligt kvarter, hvorfra der er et kvarters gang til områdets allersmukkeste natur. Kyststrækningens attraktive strande er således lige ved hånden, og det er samtidig nemt at opsøge bylivet i Hornbæk mod øst og Gilleleje i vest.

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: Rasmus Burg

Adresse: Solbakkevej 35, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 05-X0003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.914

Dato: 23.4.2025



Adresse: Solbakkevej 35, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 05-X0003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.914

Dato: 23.4.2025



Adresse: Solbakkevej 35, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 05-X0003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.914

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 1ib Dronningmølle, Esbønderup
BFE-nr.: 2310457
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatingsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.730.000,00
Grundværdi: 1.982.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.984.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.585.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 854 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 120 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Andre bygninger: 32 m²
-heraf Carport 32 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan
Plan - Kommuneplan 2021-33

Lokalplan
Plan - Eksisterende sommerhusområde ved Dronningmølle

Spildevandsplan
Kloakopland - DRM03SN - Spildevandskloakeret

Beskyttelseslinier
Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor Drikkevandsinteresser.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Oplysninger bestilt hos sælger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Solbakkevej 35, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 05-X0003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.914

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

"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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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: Solbakkevej 35, 3100 Hornbæk
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 05-X0003191
Ejerudgift/md.: kr. 3.914

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.218,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 17.600,00	Ejerskifte grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Husforsikring anslået	kr. 7.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	43.850,00
Renovation anslået	kr. 5.000,00	I alt	kr.	7.045.350,00
Grundejerforening anslået	kr. 1.000,00			
Skorstensfejning anslået	kr. 1.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.968,40			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.313 md./ 471.751 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.365 md./ 376.376 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: 23.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Solbakkevej 35, 3100 Hornbæk
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 05-X0003191
 Ejerudgift/md.: kr. 3.914

Dato: 23.4.2025

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:

Afventer oplysninger

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	0,64			0				