

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: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 50-X0000775
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 6.2.2025



Beskrivelse:

Nybyg i traditionsrige klæder

Det er ikke til at se det, hvis man ikke lige ved det. Boligen på Udsholt Byvej 18 er ikke desto mindre et kompromisløst byggeri fra 2012, der kombinerer moderne finesser med et gammelt, klassisk og traditionsrigt udtryk. Samme dualitet er beliggenheden et eksempel på: Her forbindes luft, plads og ro med en placering midt i landsbyen. Den store grund på godt 6.500 kvadratmeter kan opfylde drømmene om dyrehold og meget mere. Velkommen til Udsholt.

Boligen har et prima energimærke, jordvarme og fremtidssikret gulvvarme, som giver jer en komfort i topklasse. Kongstanken bag huset var at hædre den gamle byggestil, og som resultat får I derfor et udsøgt miks af fritlagte bjælker, kipførte lofter, italienske gulvklinker og et snedkereret herregårdskøkken. Materialerne er gennemgående, og alt fremstår i superflot stand.

Intet mindre end 237 kvadratmeter står klar til jer, der vil værdsætte at have alt på nær hemsens i ét plan. I hjertet af det hele ligger køkken-alrummet og stuen, mens fem udsøgte værelser, tre elegante badeværelser og et bryggers med køkkenfunktioner fordeler sig i resten.

Udemiljøet er en nydelig sag, der for nuværende er anlagt med plæne, æblelund og drivhus side om side med bede og nøje udvalgte planter. Den enorme terrasse modtager solstråler i gavmilde mængder og tilgås nemt fra husets mange terrassedøre. Skulle I gå med hestedrømme, er det oplagt at tænke i de baner.

Der er plads, lys og luft i rigelige mængder på matriklen, som ligger solidt placeret i Udsholt. Det smukke gadekær er på den anden side af vejen, stranden tilgås efter to kilometer, og alligevel har I heller ikke langt til de praktiske destinationer. Beliggenheden tilgodeser jer på tværs af samtlige parametre, og den idylliske placering er derfor også leveringsdygtig i skole og idrætsfaciliteter længere nede ad vejen.

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.

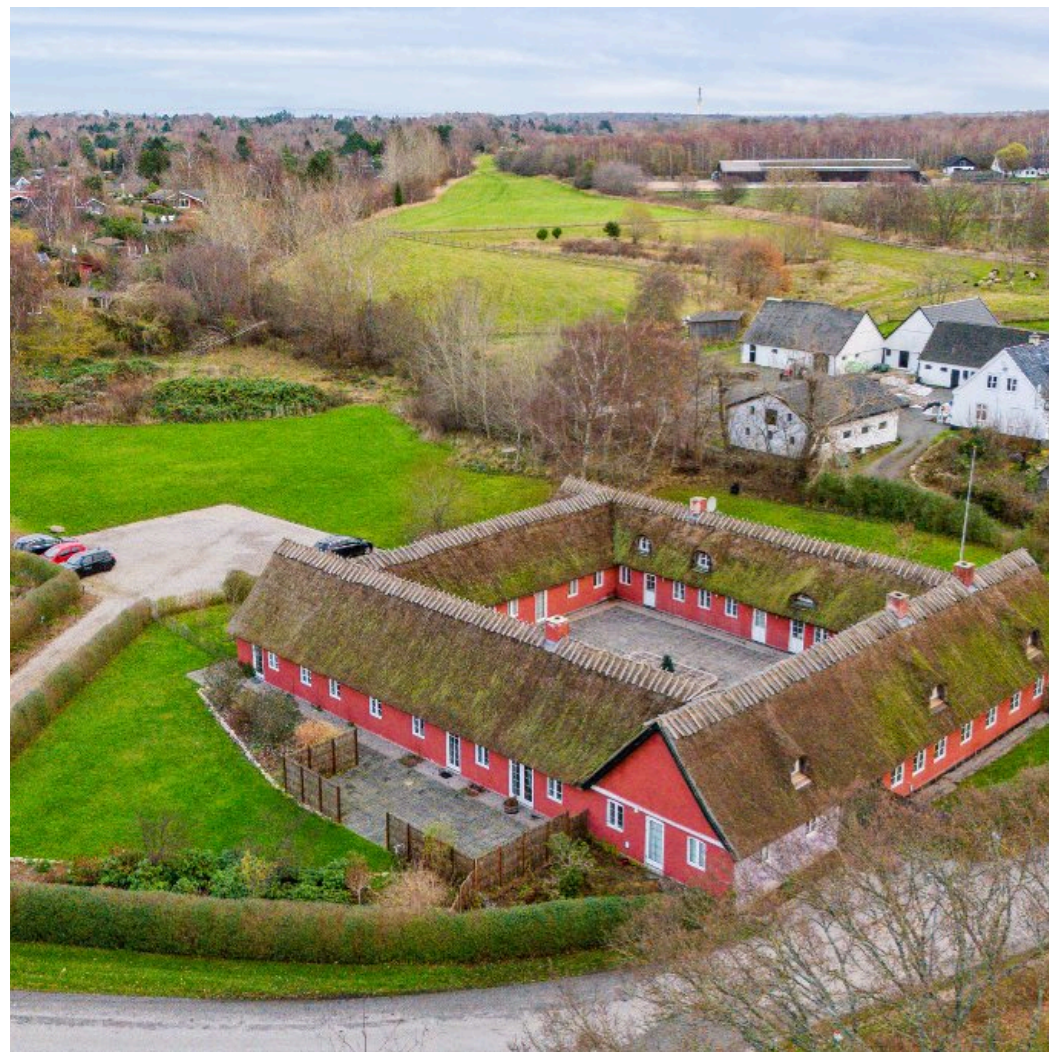
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Yde

Adresse: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 50-X0000775
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

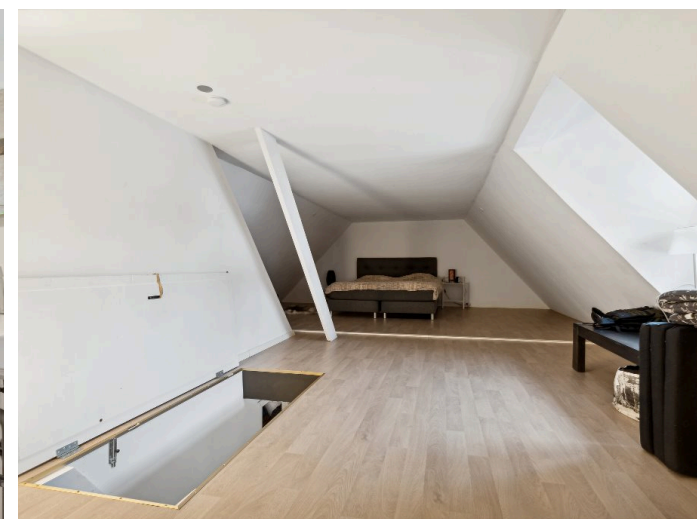
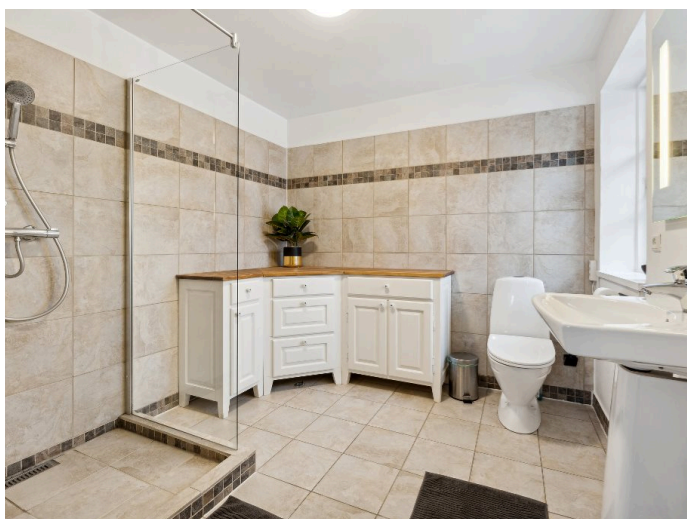
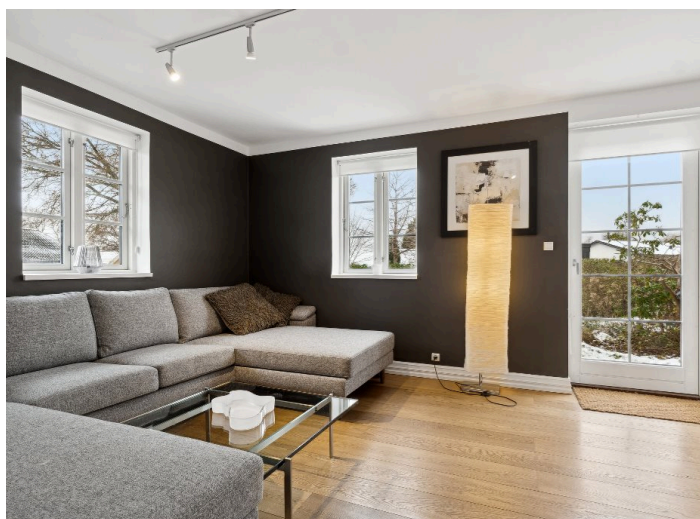
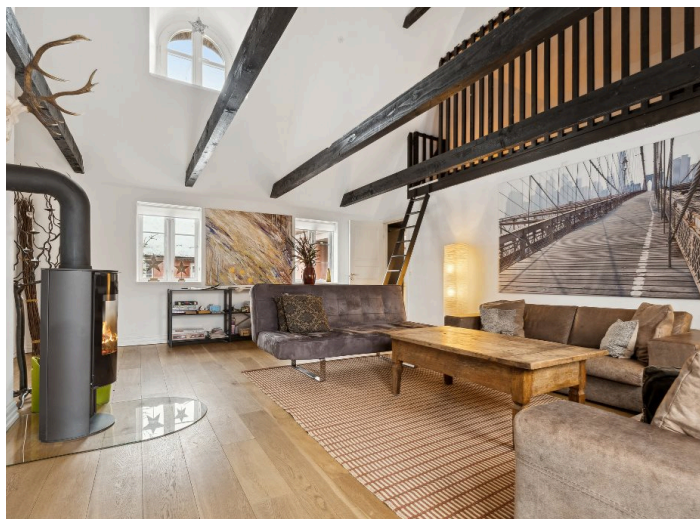
Dato: 6.2.2025



Adresse: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 50-X0000775
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

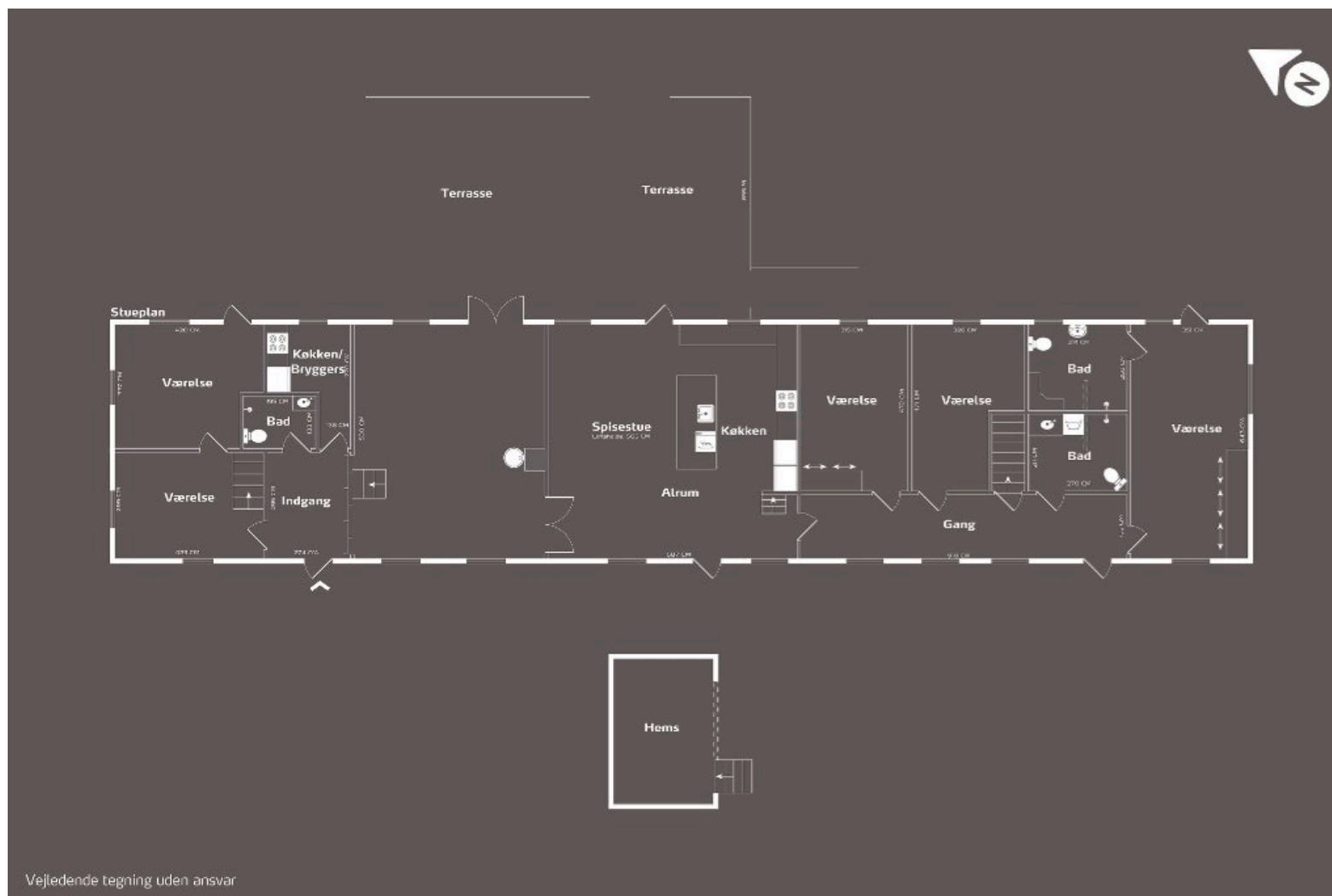
Dato: 6.2.2025



Adresse: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 50-X0000775
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 6.2.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 50-X0000775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 6.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 1a Udsholt By, Blistrup m.fl.
 BFE-nr.: 10173707 m.fl.
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.747.000,00
 Grundværdi: 1.344.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.797.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.075.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	6543 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	237 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	237 m ²
Andre bygninger:	13 m ²
-heraf Drivhus	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.12.1942 Dok om byggelinier mv -
 25.10.1985 Lokalplan nr. 47.8
 23.5.2007 Dok om bebyggelse, vejforhold mv Forud for pantegæld
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Gammel Boelsmosegaard - Udsholt Byvej 18- 22
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Miele
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele
 type: Ovn mærke: Miele
 type: Kogeplade mærke: Miele
 type: Emhætte mærke: CT Thermex
 type: Køleskab mærke: Miele
 type: Fryser mærke: Miele
 type: Kogeplade mærke: Voss Electrolux
 type: Køle/frys mærke: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 50-X0000775
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 6.2.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.900,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

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 salgsopstillingens 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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredeejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Bevaringsværdig

Der gøres bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen. Sælger oplyser at produktionsåret er efter 2003. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 50-X0000775
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 6.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.367,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.934,72	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 4.232,62	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejerbidrag	kr. 623,39	Tinglysningsafgift skøde
Rottebekæmpelse	kr. 171,77	I alt
Grundejerforening	kr. 500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.409,26	

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.009 md./ 312.106 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.789 md./ 249.463 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: 6.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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 Handelsbanken

Adresse: Udsholt Byvej 18, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 4.695.000

 Sagsnr.: 50-X0000775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 6.2.2025

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:
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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	2.839.500,00	2.839.500,00	2.839.500,00	DKK	3,01	106.003,64	27,00	2,91	0			

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.