

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: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Nybygget kvalitetsvilla i Sommerlyst kvarteret på lukket vej med 175 m til Kattegat.

Villaen der er opført i 2023 på 180 kvm. fremstår flot med sine smukke brune håndstrøgne mursten og ensidige taghældning i den velanlagte have med flotte terrasser mod syd og vest samt flere solkroge. En flot anlagt flisegang fører op til indgangspartiet. Naturligvis findes der også en stor dobbelt carport med tilhørende skur.

I det attraktive kvarter tæt på vandet, Gilleleje By og Gilleleje Havn, hvor der hele året er mange aktiviteter ligger denne indbydende og indflytningsklare ejendom. Der er kælet for detaljen og udført i ekstraordinær høj kvalitet uden at skele til omkostningerne. Eksklusive materialevalg, energibevidste løsninger og en optimal planløsning er blot noget af det, der kendetegner denne unikke bolig.

I kan se frem til et moderne hjem med energimærke A2020 der er spækket med optimale løsninger såsom, Vølund varmepumpe, gulvvarme overalt, genvex anlæg, solcelleanlæg med batteri, hvilket sikrer et lavt energiforbrug. Naturligvis er der også Lagur vandbehandlingsanlæg samt central støvsuger.

Det store køkken-alrum er med en naturlig forskydning forbundet med dagligstuen og udgør et fantastisk sammenhængende opholdsmiljø. Den tresidet biopejs danner en let adskillelse mellem rummene, hvor den åbne ild er med til at give en fantastisk stemning og masser af plads til samvær og hygge. De tilsammen 70 kvm opholdsrum med den ekstraordinære højde til loftet, de vældige vinduespartier og ovenlys oplever man et fantastisk lysindfald i rummet. Haven og terrasserne nås herfra via tre sæt dobbeltdøre.

I den anden del af huset møder man et stort master bedroom med adgang til hhv. walk in closet og stort badeværelse via to newyorker skydedøre, som er et gennemgående tema i indretningen. Derudover findes der yderligere to værelser, hvor det ene er indrettet som kontor med newyorker væg. Yderlige findes et stort badeværelse og et velindrettet bryggers, for ikke at glemme det store viktualierum der gemmer sig bag køkkenet.

Ejendommen ligger nok på den bedst beliggende vej i det eftertragtede Sommerlyst-kvarter, hvorfra der er kort gåafstand til vandet og det stemningsfulde byliv i Gilleleje. Der er en skøn badestrand få minutter fra hjemmet, og kysten er også en naturskøn seværdighed i sig selv. Det er oplagt at følge Gilbjergstien til bymidten, hvor alskens butikker og restauranter med lokale delikatesser ligger side om side med byens livlige havnemiljø. Gilleleje byder også på en god skole og alt andet til familielivet.

Ejendommen ligger i det eftertragtede Sommerlyst-kvarter, hvorfra der er gåafstand til vandet og det stemningsfulde byliv i Gilleleje. Der er en skøn badestrand få skridt fra hjemmet, og kysten er også en naturskøn seværdighed i sig selv. Det er oplagt at følge Gilbjergstien til bymidten, hvor alskens butikker og restauranter med lokale delikatesser ligger side om side med byens livlige havnemiljø. Gilleleje byder også på en god skole og alt andet til familielivet.

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: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

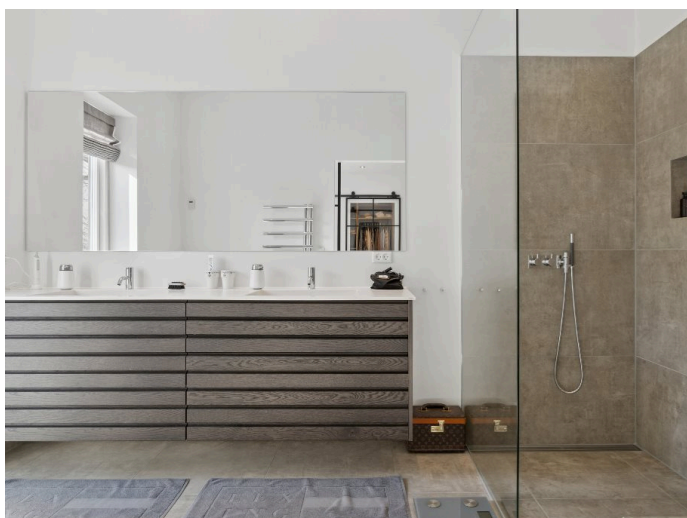
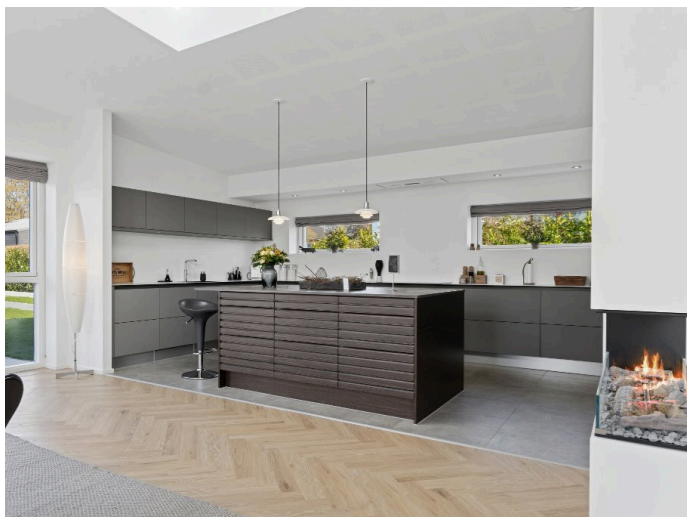
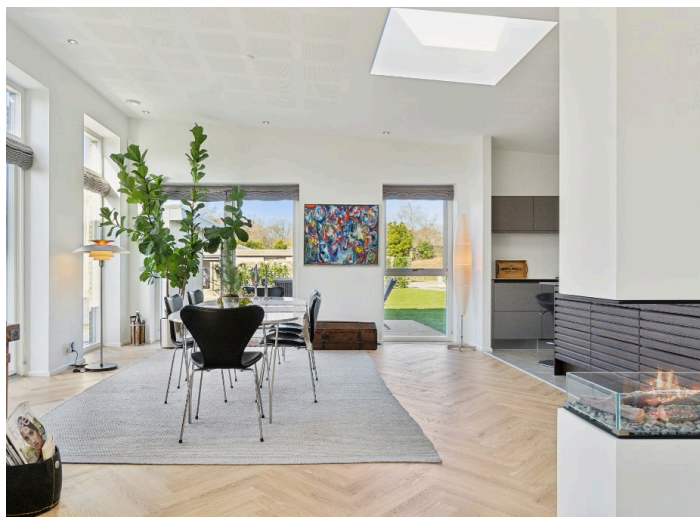
Dato: 24.4.2025



Adresse: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
 Ejerudgift/md.: kr. 3.384

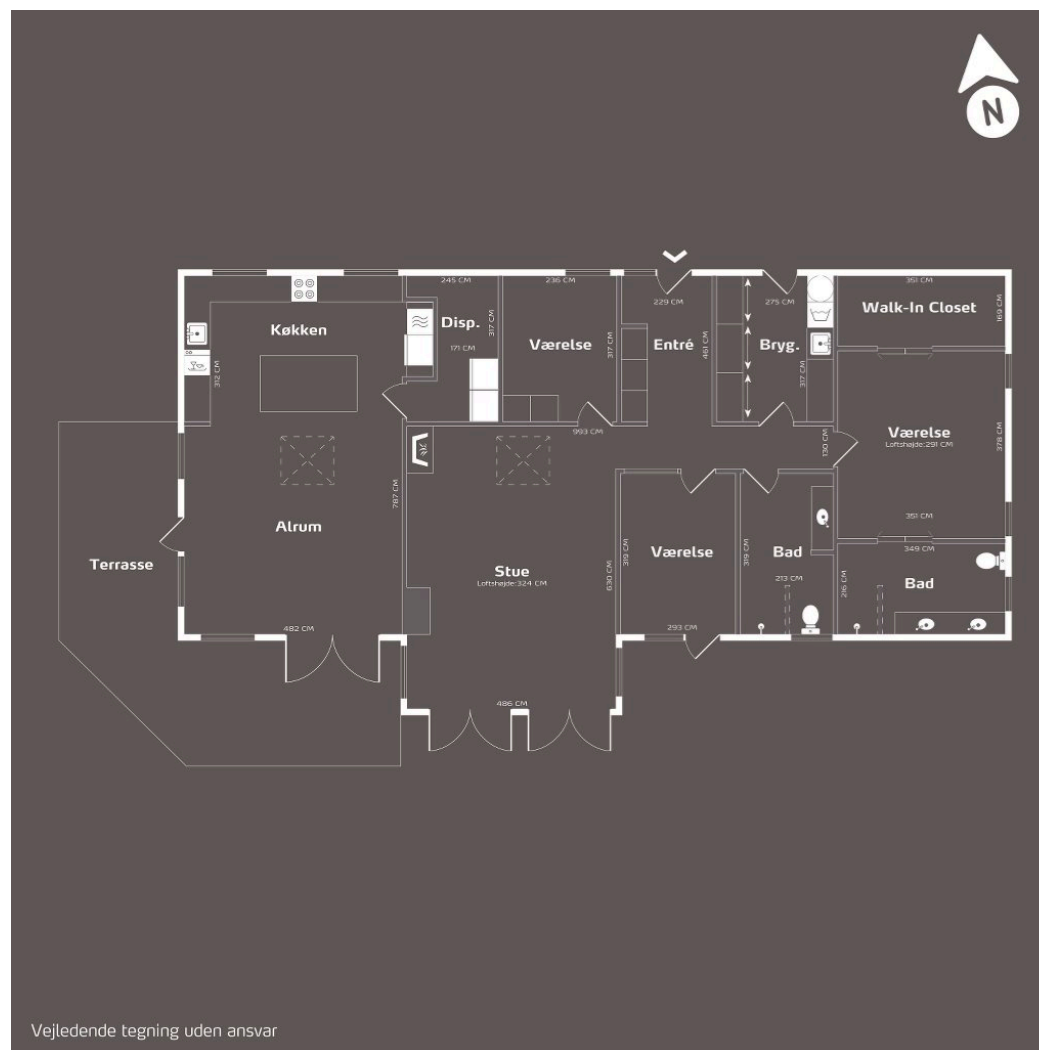
Dato: 24.4.2025



Adresse: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
 Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 24.4.2025



Adresse: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
 Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 3ark Gilleleje By, Gilleleje
 BFE-nr.: 100550606
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyning
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyning
 Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2023

Arealer*

Grundareal udgør:	793 m ²
- heraf vej:	38 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	180 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Carport	49 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 1800
 Ejendomsværdi: 8.600.000,00
 Grundværdi: 2.418.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat:
 Grundlag for grundskyld: 1.934.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke: Miele
 type: Vaskemaskine mærke: Miele
 type: Ovne mærke: Miele
 type: Kogeplade mærke: Witt
 type: Emhætte mærke: Røros hetta
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele
 type: Fryser mærke: Gram
 type: Køleskab mærke: Neff

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Solceller

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 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: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

Jordforurening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 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."

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: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 24.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 11.109,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 21.471,84	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 4.297,78	Advokatombkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 145,63	evt. debitorskifte
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.603,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 430.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 47.263 md./ 567.157 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.844 md./ 454.132 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: 24.4.2025. 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 Handelsbanken

Adresse: Nordhøjvej 12A, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 8.600.000

Sagsnr.: 50-X0000831
 Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 24.4.2025

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:

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.412.000,00	2.584.407,12	2.494.508,75	DKK	3,65	102.485,80	27,83	11,35				