

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: Rensdyrvej 24, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 70000418
Ejerudgift/md.: kr. 3.822

Dato: 6.5.2025



Beskrivelse:

Ekklusiviteten springer i øjnene fra første øjekast i dette nyopførte sommerhus fra 2022, som er opført i bæredygtige, certificerede byggematerialer, der giver et sundt indeklima samt en behagelig akustik. Den store udestue i glas, der fremhæver den klassiske facade, markerer fra start den omhu og kvalitet, som præger huset. Annekset er bygget i samme stil som hovedhuset og rummer 3 lyse værelser samt et smukt badeværelse med TONI Copenhagen armatur, håndlavet kobbervask og brusenichen med engelske håndlavet fliser. Placeringen i Gilleleje giver en sublim stemning året rundt med nærhed til den attraktive kyst.

Kvalitet i højsædet

Æstetikken er slående på dette markante sommerhus. Et væld af eksklusive løsninger danner rammen for dette imponerende hus. Franske egetræsplanker pryder samtlige kvadratmeter, hvorunder der ligger støj- og varmeisolerende gummikork.

Smukt dansk håndlavet snedkerkøkken i klassisk stil fra Sterr Furniture, integreret med Ilve komfur, MasterCool-køleskab, Quooker og Quartzite naturstensbordplade, troner i køkkenalrummet. De unikke, håndlavede vaske i kobber er gennemgående i huset, ligeså de elegante armaturer fra TONI Copenhagen. Fra køkkenet er der adgang til det komfortable og funktionelle bryggers med Gaggenau vinkøleskab, vaskesøjle samt køle-fryseskab med integreret isterningmaskine. Fra køkkenalrummet åbnes den store 5 fags foldedør, som får sollyset til at lyse hele huset op og skabe en sømløs harmoni mellem ude og inde.

Lysarkitekt fra Anker & Co har udarbejdet den optimale belysningsplan med elegante lamper, der skaber en indbydende atmosfære. Dertil er der valgt stilfulde stikkontakter i bruneret messing.

(fortsættes på næste side)

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 Wøhlk

Adresse: Rensdyrvej 24, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 70000418
Ejerudgift/md.: kr. 3.822

Dato: 6.5.2025

Den smagfulde isolerede udestue i glas fra VICA, forskønner dagene og bringer et fantastisk lys og varme ind i rummene.

Huset rummer et dejligt soveværelse, der har direkte adgang til masterbadeværelset, hvor Sterr Furniture har lavet badeværelsesmøblet i samme stil som køkken og bryggers. Møblet er med messing bordplade og håndvask i flodsten. Fra husets entré er der adgang til gæstetoiletet, som er indrettet hyggeligt med smukke gulvfliser samt VOLA berøringsfri vandhane i messing.

Sommerhuset opvarmes med Kronoterm luft-til-vand varmepumpe.

Haven bidrager til herlighederne

Haven er smuk og enkel med udsøgte planter i vinrøde nuancer. Niveauforskydningen af den 240 kvadratmeter store træterrasse giver en unik visuel effekt fra alle sider af huset. På den overdækkede terrasse er der indbyggede varmelamper.

Den store 140 kvadratmeter indkørsel med ladestander, samt gårdhave er belagt med flotte hårdtbrændte belægningstegl, der er afrundet i trappetrinene med Corten-stål. Grunden er regnvandssikret bl.a. i form af tredobbelt faskine kapacitet og der er etableret omfangsdræn om bygningerne.

En særlig ro og idyl

Vejen til Rensdyrvej er idyllisk og frodig med højt til himlen. Haverne er omgivet af fugleflojt, og de rødbrune rådyr springer livligt rundt og understreger den særlige atmosfære. Direkte adgang til det, der nok er Danmarks flotteste golfbane - Passebækgård. Lyshøj er et lille sommerhusområde, hvor der er ro og en hyggelig stemning.

En smuk gåtur langs stien til fyrtårnet tager kun 10 minutter, og herfra kan man nyde den fantastiske udsigt over Øresund. Fra fyrtårnet kan man følge stien videre direkte til Gilleleje By, der undertiden også kaldes for "Fiskerbyen på toppen". Byen byder på et rigt handelsliv med en masse spændende butikker, caféer og lækre restauranter, som har åbent hele året.Besøg også lystbådehavnen, der frister med frisk fisk og andet godt.

Adresse: Rensdyrvej 24, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 70000418
Ejerudgift/md.: kr. 3.822

Dato: 6.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 1eg Blakshejede, Gilleleje
BFE-nr.: 2313641
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Aflob til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Luft-vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.259.000,00
Grundværdi: 1.543.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.207.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.234.400,00

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

Tilbehør:

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

Miele køleskab, Miele køle-/fryseskab, Gaggenau vinkøleskab, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Ilve emhætte, Ilve kombineret gas og komfur.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1201 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 149 m²
-heraf Udestue 32 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-33
- Plan - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og Munkerup
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - GIL28SN
- Renseklasse - Organisk stof

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.04.1966 lbnr. 3700-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, master mv Filnavn: 16_D_335
Nr. 2 lyst d. 04.12.1971 lbnr. 25275-16 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 29.10.1998 lbnr. 515696-16 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Tillæg til dekl. lyst 19.04.1966 Filnavn: 16_D_335
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Lyshøj Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Rensdyrvej 24, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 70000418
Ejerudgift/md.: kr. 3.822

Dato: 6.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Luft-vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen"

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 salgssopstillingens 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:

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

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgssopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Ejendommens areal:

Køber gøres bekendt med, at ejendommens bebyggede areal i salgssopstillingen 149 m² er fordelt jf. BBR-meddelelsen på hovedhus 108 m² samt anneks til beboelse på 41 m².

Adresse: Rensdyrvej 24, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 70000418
Ejerudgift/md.: kr. 3.822

Dato: 6.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 21.456,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 13.702,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.049,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.567,52	I alt
Grundejerforening	kr. 2.000,00	
Skadedyr	kr. 77,29	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordflytning	kr. 7,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.859,53	pantebreve, debitor/kreditorkifte, 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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 61.470 md./ 737.638 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.043 md./ 588.515 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: 6.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rensdyrvej 24, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 70000418
Ejerudgift/md.: kr. 3.822

Dato: 6.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,32			0				