

Salgsopstilling

Adresse: Hågendrupvej 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.240.000

Sagsnr.: MP-0017-4057
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 25.06.2024



Beskrivelse:

Forestil dig at vågne op til synet af åbne marker og det rolige gadekær, der spejler morgenhimlens farver. På Hågendrupvej 1 i Smidstrup venter en unik chance for at realisere din drøm om et skræddersyet hjem i harmoni med naturen. Denne 1123 m² store grund byder på et væld af muligheder for at designe og bygge et hjem, der passer præcis til dine ønsker og behov.

Grunden er allerede forberedt til byggeri med byggestrøm og kloakstik, og en grundig boring har bekræftet, at den er klar til normal fundering. Med det praktiske allerede på plads, kan du hurtigt gå i gang med at bringe dine boligdrømme til live.

Beliggende i det charmerende Smidstrup, et stenkast fra Gilleleje, er du tæt på både lokalsamfundets hygge og byens faciliteter. Her kan du nyde godt af det bedste fra to verdener - landlig idyl og byens bekvemmeligheder inden for en kort køretur.

Denne grund er perfekt for dig, der værdsætter det åbne landskab, men også ønsker at være en del af et lokalsamfund. Med gadekæret som din nærmeste nabo og udsigten til de fredelige marker, er der rig mulighed for at skabe et hjem, hvor hver dag føles som en flugt fra hverdagens travlhed.

Grib chancen for at bygge et hjem, der kan blive familiens samlingspunkt i mange år fremover. På Hågendrupvej 1 venter en grund, hvor livets små og store øjeblikke kan udfolde sig i smukke omgivelser. Velkommen til et liv, hvor naturen er din nærmeste nabo, og hvor dine boligdrømme kan blive til virkelighed.

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: Mette Pedersen

Adresse: Hågendrupvej 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.240.000

Sagsnr.: MP-0017-4057
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 25.06.2024



Udsigt



Udsigt



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Hågendrupvej 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.240.000

Sagsnr.: MP-0017-4057
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 25.06.2024

<u>Ejendomsdata:</u>	
Ejendommen	
Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 n Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.:	2305901
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2022	
Ejendomsværdi:	1.742.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.220.800 kr.
Arealer	
Grundareal udgør: 1.123 m ²	
- heraf vej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Bolit og Centerområde i Smidstrup

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-33
Kommuneplanramme - Boligområde i Smidstrup

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 17.12.1942 lbnr. 2500-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16_D_119
Nr. 2 lyst d. 21.04.1986 lbnr. 13061-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 40.3 Filnavn: 16_P_238

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Hågendrupvej 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.240.000

Sagsnr.: MP-0017-4057
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 25.06.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Hågendrupvej 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.240.000Sagsnr.: MP-0017-4057
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 25.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	13.551	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.240.000
Renovation	kr.	2.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	62	I alt	kr.	1.249.350
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		16.596			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.227 md./ 98.723 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.384 md./ 76.612 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: 25.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Hågendrupvej 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.240.000

Sagsnr.: MP-0017-4057
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 25.06.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering