

Salgsopstilling

Adresse: Bakkessvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Bakkessvinget 12 - her er præcis så idyllisk, som det lyder! Et charmerende stråtækt hus på en fantastisk naturgrund, der emmer af hygge og ro på hjemmets base venter jer, og I kan tilmed tælle en velindrettet planløsning på de 2 plan med. Hjertelig velkommen til.

I bydes indenfor i den indbydende entré, hvor I kommer af med overtøjet og mærker hjemmets ro. Herfra fører en møblerbar, anvendelig gang jer ind i hjemmets køkken, hvor de charmerende bjælker følger med jer og giver en særlig stemning til rummet. Her får I fornemme rammer til madlavningen med god skabs- og bordplads, så der kan være flere hænder om madlavningen.

I åben forbindelse hermed finder I den herlige stue, som bliver hele familiens samlingspunkt. Det lyse, store rum giver jer plads til at samles i både sofabjørne og spisebordsafdeling med et fantastisk lysindfald, der fylder hele rummet og giver en skøn rumfølelse. Fra fællesrummene har I også udgang til den solrige fliseterrasse med delvist overdække og en skøn, eventyrlig oase af en baghave at gå på opdagelse i.

I stueplan finder I desuden et stort badeværelse med bad og vaskefaciliteter, mens I på 1. sal finder stort repos og 2 flotte værelser i fornem størrelse - her vil hele familien snart føle sig hjemme!

Med skoven lige i baghaven og hestefolde ganske kort fra hoveddøren summer jeres beliggenhed af fantastisk stemning. Hertil har I kort afstand til fantastiske Gilleleje samt Hornbæks skønne by og havnemiljø, hvor I er dækket ind fra hverdagens fornødenheder til alverdens fornøjelser på feriedagene. I er desuden dækket ind med indkøbsmuligheder, skole og daginstitution i Esbønderup - jeres nye lokalsamfund, I snart forelsker jer i!

Fremvisningen er kun ganske få klik væk.

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: Steffen Christensen

Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

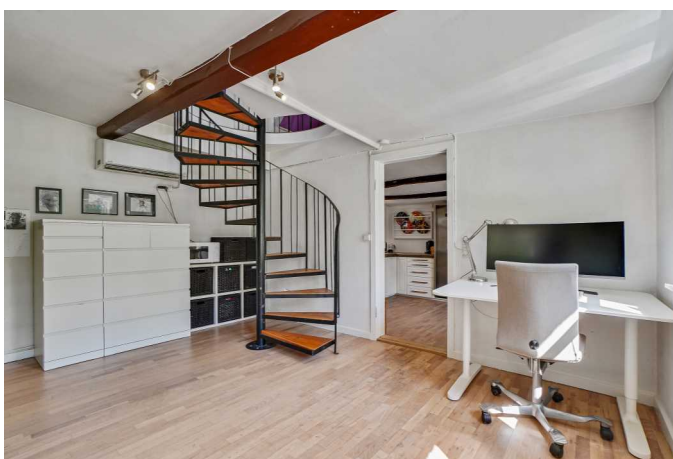
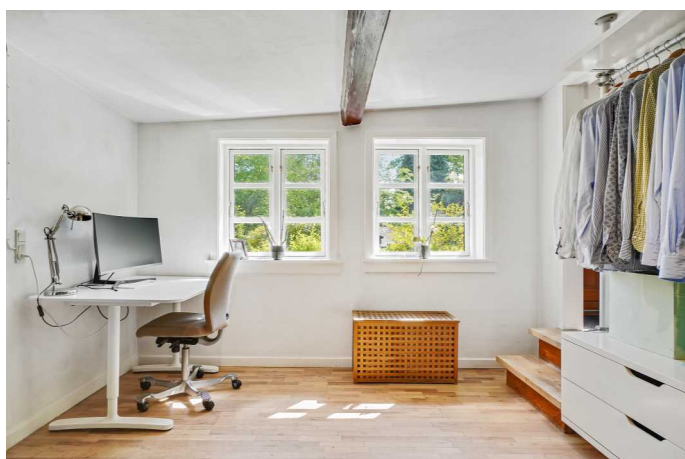
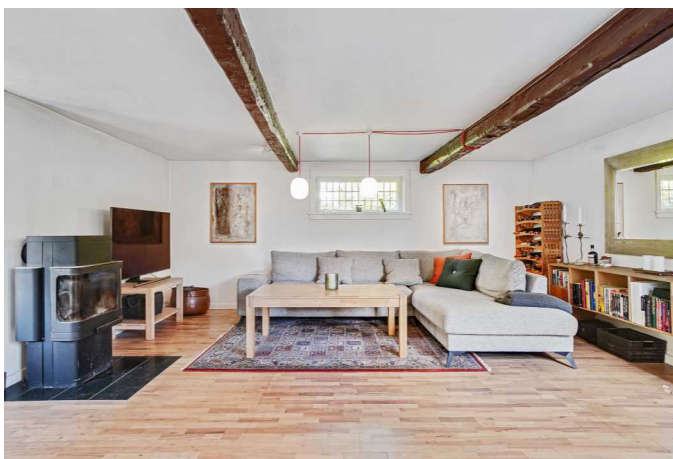
Dato: 14.06.2024



Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

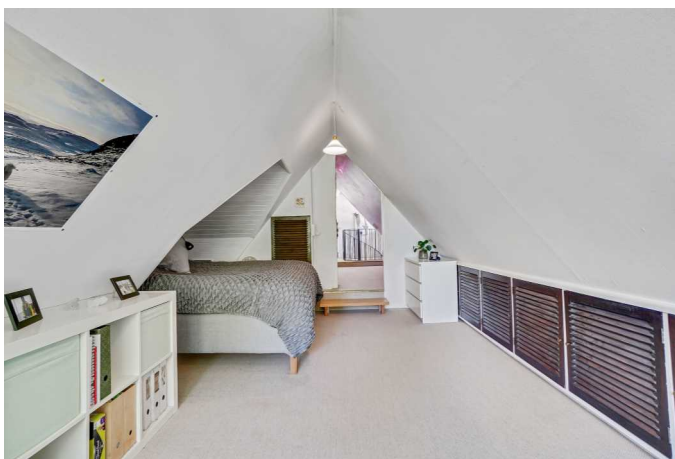
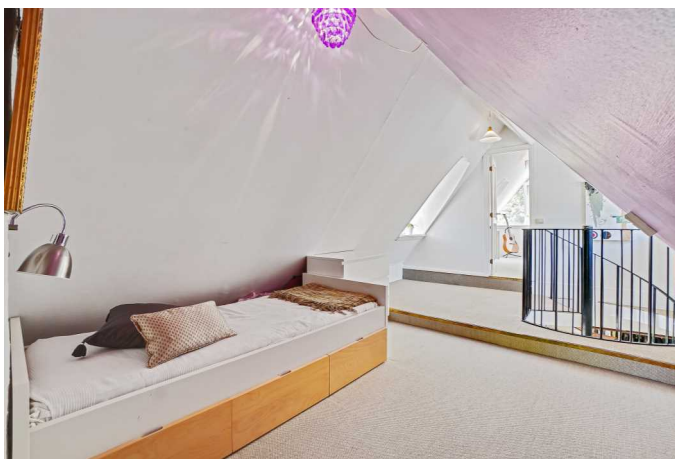
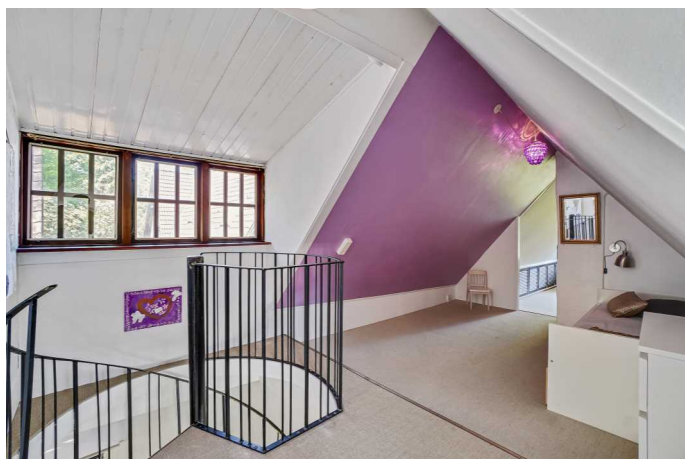
Dato: 14.06.2024



Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024



Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024



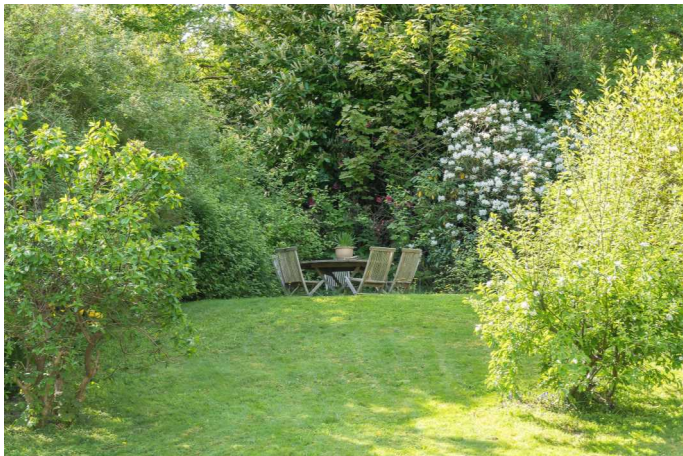
Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

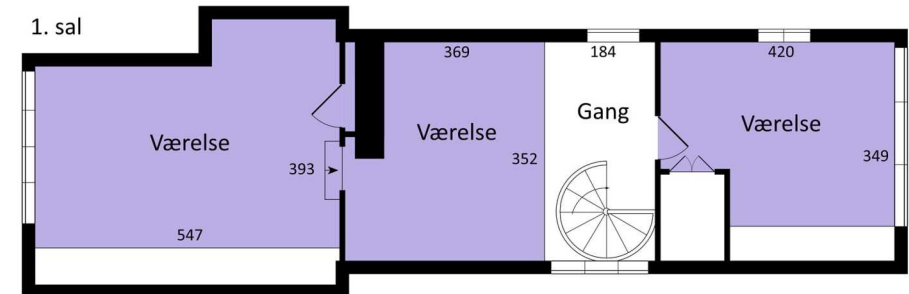
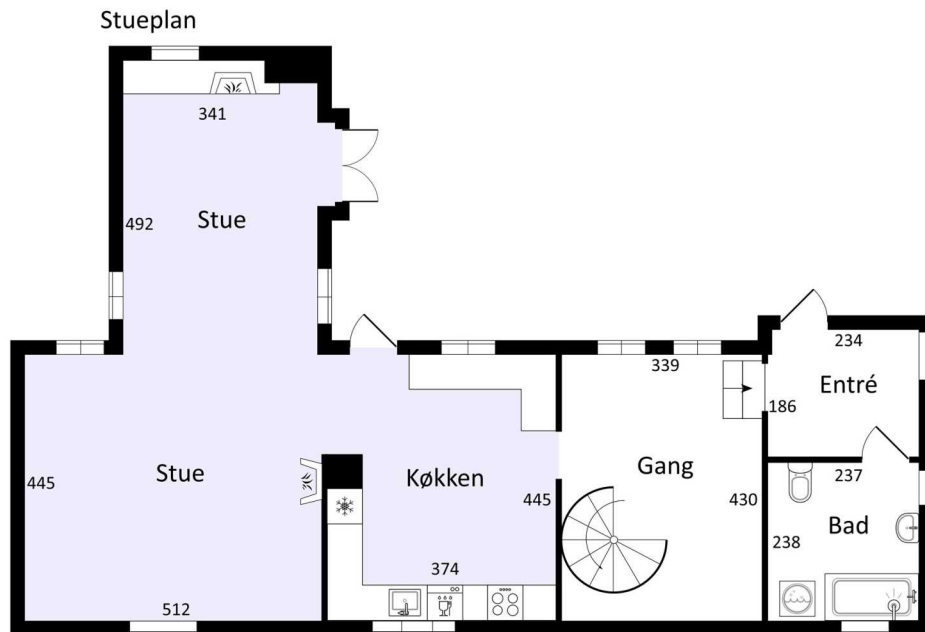
Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024



Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024



Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 10 b Haregab, Esbønderup
BFE-nr.: 2312193
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1805

Arealer*

Grundareal udgør: 1.355 m²
- heraf vej 132 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 95 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf Garage 18 m²
- heraf Udhus 9 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.218.000 kr.
Grundværdi: 2.368.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.574.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.894.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Komfur: SMEG
Emhætte: Ukendt mærke
Køleskab: Gram
Opvaskemaskine: Bosch
Vaske/tørremaskine: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.01.2006 lbnr. 2890-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 19.02. Vedr. 7 Filnavn: 16_F_448

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

Lokalplan:

Esbønderup Skovhuse og landsbyen ved Haregab

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-33
Haregab landsby

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.248 Forbrug: 18.154,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske elforbrug de seneste 12 måneder (maj 2022 - maj 2023): 10.483 kWh

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.
Der er bemærkning med grå hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.129	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	21.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	5.941	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	8.309
Skorstensfejning	kr.	799	I alt	kr.	3.526.159
Rottebekæmpelse	kr.	9			
Gebyr adm. af jordanvisning	kr.	7			
Renovation, ANSLÆT	kr.	3.000	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		43.914			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.996 md./ 239.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.964 md./ 191.573 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: 14.06.2024
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: Bakkesvinget 12, Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: SC-0014-1497
Ejerudgift/md.: kr. 3.659

Dato: 14.06.2024

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: Ingen
--	--

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