

Salgsopstilling

Formulærens 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: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001158
Ejerudgift/md.: kr. 4.175

Dato: 12.3.2025



Beskrivelse:

Charmerende sommerhus 200 meter fra vandet

Så snart I ankommer til dette sommerhus i Tisvilde, sænker skuldrene sig. Det velholdte sommerhus fra 1960 er nemlig lige til at overtage, eftersom det blev ombygget i 2004 og sidenhen er blevet grundigt vedligeholdt. Der er masser af lys og plads i huset, og i sommerhalvåret fungerer træterrassen som en solrig udvidelse af boligen. Haven er hyggelig, og nærområdet er fuld af naturskønne og stemningsfulde udflugtsmål.

Stranden kan nås på under 200 meter. Trappelauguet, som I kan blive medlem af, har opført en låge med privat adgang for medlemmer. Kysten danner den perfekte ramme om badeture, gåture og afslappende stunder året rundt. For dem, der ikke er medlem, er der fortsat adgang til stranden via en alternativ rute også på 200 m.

Med base i Tisvilde får I let adgang til bylivet. Især om sommeren, hvor byen byder på musikfestivaler, opera, kulturelle aktiviteter og spændende gallerier. Ydermere er der et væld af gode spisesteder i Tisvildeleje og ikke mindst en fantastisk badestrand lige ved skoven.

Sommerhuset har en klassisk fremtoning med sorte træfacader og hvide detaljer. Haven er smukt anlagt med græs og opvokset beplantning. Omkring hele sydsiden af huset er der en stor træterrasse, hvor I altid kan finde en plads i solen.

Inden døre er der en yderst behagelig atmosfære. Det store, åbne opholdsrum, hvor køkkenet og stuen er i eet, bliver jeres foretrukne samlingssted, der indbyder til samvær på tværs af aktiviteter. Loftet strækker sig til kip, med hvide overflader, lyse trægulve og de store vinduespartier giver et fremragende lysindfald og en luftig rumfølelse.

Sommerhuset er indrettet med to værelser og et badeværelse med bruseniche. Værelserne er rummelige, lyse og indbydende.

Endelig medfølger en garage og et udhus med plads til 2, og som matcher huset og bidrager med ekstra plads til eksempelvis gæster og kreative hobbyer.

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: Henrik Høegh

Adresse: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001158
 Ejerudgift/md.: kr. 4.175

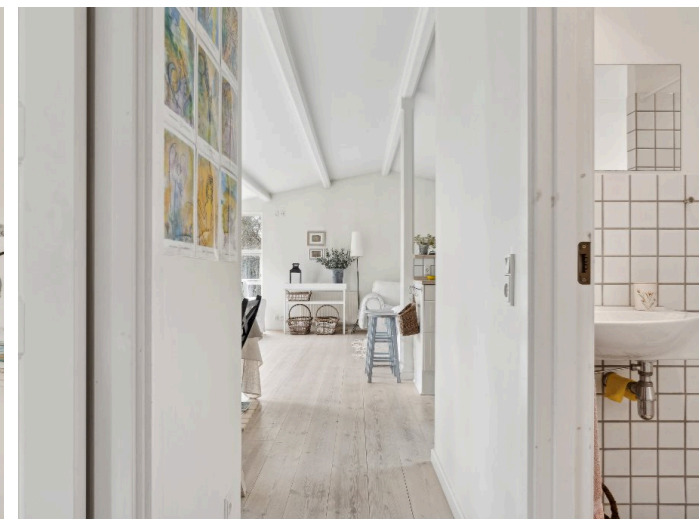
Dato: 12.3.2025



Adresse: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001158
Ejerudgift/md.: kr. 4.175

Dato: 12.3.2025



Adresse: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001158
Ejerudgift/md.: kr. 4.175

Dato: 12.3.2025



Adresse: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001158
Ejerudgift/md.: kr. 4.175

Dato: 12.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til:
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 12cb Tisvilde By, Tibirke
BFE-nr.: 2331920
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1960 / 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.644.000,00
Grundværdi: 3.147.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.915.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.517.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab Ukendt, Ovn Smeg, kogeplade Smeg, Fryser Wasco, Vaskemaskine Cindy.

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:	1342 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	56 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	56 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.8.1949 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen Melbys Vænge
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001158
Ejerudgift/md.: kr. 4.175

Dato: 12.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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

Der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Disse udgifter fremgår ikke af salgsopstillingen.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Til ejendomme der har modtaget ny vurdering:

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.

Udhus:

Køber er orienteret om, at udhus fremtræder med senge. Bygningen er godkendt som udhus og ikke som annek.

Adresse: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
 Kontantpris: kr. 4.895.000

 Sagsnr.: 12460001158
 Ejerudgift/md.: kr. 4.175

Dato: 12.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.867,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 27.945,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 74,39	Ejerskiftegebyr til grundejerforening
Husforsikring	kr. 3.638,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Renovation	kr. 3.567,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Adm jordgebyr	kr. 6,50	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.098,91	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 245.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 27.696 md./ 332.355 år. Netto ekskl. ejerudgift: 22.097 md./ 265.159 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: 12.3.2025. 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: Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

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/landingside>

Adresse: Holløselund Strandvej 17, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 12460001158
Ejerudgift/md.: kr. 4.175

Dato: 12.3.2025

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:

Ingen.

Vil du se mere..?



Få mere information
på place2live.dk

*Kontakt din lokale
place2live butik*

Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød
Sdr. Jernbanevej 16B
3400 Hillerød
Tlf. 4820 3040
3400@place2live.dk

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk