

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: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Sans Souci – Sommerhusdrømmen ved Gråsten Strand

Beliggende mellem de charmerende kystbyer Hundested og Liseleje finder du dette vidunderlige sommerhus på Guldborgbakken 12 – en sand perle i Nordsjællands naturskønne omgivelser. Her venter en hverdag uden bekymringer, som også afspejles i husets navn, Sans Souci.

Et sommerhus i smuk funkisstil

Det arkitektonisk elegante sommerhus er opført i funkisstil med et fladt tag og rene linjer, der smelter harmonisk sammen med den omkringliggende natur. Med sine 79 m² bolig tilbydes der en indbydende entré, et stilfuldt badeværelse med brus samt en lys og rummelig opholds- og spise-stue, hvor det naturlige lys og den betagende udsigt til haven og vandet skaber en rolig atmosfære. Den åbne forbindelse til køkkenet fremmer en hyggelig samværstemning, og de tre fine værelser giver plads til hele familien eller overnattende gæster. Fra stuen træder man direkte ud på den højtliggende terrasse, hvor solen nydes dagen lang, mens børnene leger i den frodige have.

Udhus og faciliteter

Gårdhaven binder hovedhuset sammen med et stort udhus på 30 m². Udhuset byder på en alsidig indretning: den ene del er omdannet til et disponibelt rum der i dage anvendes som ekstra værelse eller anneks – perfekt til gæster eller som et privat fristed – mens det øvrige disponible rum er indrettet til henholdsvis værksted/viktualierum. Denne smarte opdeling sikrer, at både praktiske behov og ekstra opholdsrum er opfyldt. Derudover er der etableret en carport, som yderligere understøtter den praktiske anvendelse af ejendommen.

En skøn oase tæt på havet

Kun få hundrede meter fra sommerhuset ligger Gråsten Strand – en vidunderlig sandstrand, hvor livredderne holder vagt i sommermånederne. Her kan man starte dagen med en forfriskende morgendukket eller nyde en aftentur langs kysten i solnedgangens skær. Den omkringliggende natur indbyder til oplevelser året rundt – hvad enten det er en skovtur i Ullerup Skov, en cykeltur til det idylliske Kikhavn eller en vandretur til Skansen med den imponerende udsigt over havet.

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: Thomas Benzon

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025

**Liv og oplevelser i nærområdet**

Ønsker man mere liv og aktivitet, er Hundested blot en kort cykeltur væk. Her emmer havneområdet af maritim stemning med hyggelige caféer, kunsthåndværkere og spændende butikker. En kold øl fra det lokale mikrobryggeri Bryghuset eller et besøg i Glassmedjen giver en smagsprøve på byens kreative sjæl. For de eventyrlystne er Lynæs Surf Center et besøg værd, hvor du kan prøve kræfter med vandsport eller nyde en lækker burger med udsigt over fjorden.

En perle i Nordsjælland

Guldborgbakken 12 er mere end blot et sommerhus – det er en livsstil. Et sted, hvor man trækker sig tilbage fra hverdagens travlhed og nyder livet i de skønneste omgivelser. Den frodige have og den hyggelige gårdhave skaber rammerne for uforglemmelige stunder med familie og venner, og de praktiske løsninger såsom uduhusets alsidige rum, værksted, viktualierum og carport sikrer, at intet mangler.

Velkommen til Sans Souci – et sommerhus, der indfanger essensen af afslapning, livsnydelse og naturskønne omgivelser, hvor alle elementer er nøje gennemtænkt for at give dig en ferieoplevelse ud over det sædvanlige.

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025



BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025



Vejledende Plantegning Uden Ansvar.



BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 9dx Hald By, Torup
BFE-nr.: 2292246
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.644.000,00
Grundværdi: 1.892.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.115.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.513.600,00

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

Tilbehør:

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

type: komfur (og kogeplade) mærke: Gorenje
type: mikrobølgeovn mærke: LG
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Gram
type: Kummefryser mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: Hotpoint

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

22.9.1967 Dok om master mv
17.2.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv
4.12.1969 Dok om oversigt mv
8.12.1972 Dok om byggelinier mv
Kommuneplan 2021
Kommuneplan - Nødebohuse vest

Vejlav: Ja

Navn: Vejlauget Guldbakken/Pomonavej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Galgebjerg
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Spildevandsplan:

<https://halsnaes.cowiplan.dk/spildevandsplan-2022-2032/klimatilpasning/>

Antal værelser:

Antal værelser er angivet som 4 soveværelser, heraf er der medtaget et som er beliggende i udhuset, dette er kun registeret udhus/disponibelt rum.

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
 Strandvejen 23
 3390 Hundested
 tb@emgl.dk
 www.facebook.com/emgl.dk
 Tlf. 47961100
 www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
 Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: | | |
|-------------------------------|---------------|---|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. 10.787,52 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 2.995.000,00 |
| Grundskyld 2025 | kr. 16.498,24 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.565,50 |
| Husforsikring anslået | kr. 4.500,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 19.850,00 |
| Rottebekæmpelse 2025 | kr. 54,40 | I alt | kr. | 3.022.415,50 |
| Grundejerforening 2025 | kr. 100,00 | | | |
| Renovation, sommerhalvår 2025 | kr. 4.489,00 | | | |
| Vejlaug 2025 | kr. 600,00 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 37.029,16 | | | |

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.917 md./ 202.998 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.454 md./ 161.454 år v/ 26,55 %
 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: 28.3.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

BENZON EJENDOMSMÆGLER

v/ Thomas Benzon
Strandvejen 23
3390 Hundested
tb@emgl.dk
www.facebook.com/emgl.dk
Tlf. 47961100
www.benzon-emgl.dk



Adresse: Guldborgbakken 12, 3390 Hundested
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 33290001120
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 28.3.2025

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:**Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter i forbindelse med handlen, herunder evt. udgifter til egne rådgivere, tinglysning af skøde og pantebreve samt udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse.