

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: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 2.316

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Flot og helårsanvendeligt fritidshus i Rågeleje

Er I på udkig efter et sted, hvor I kan trække jer tilbage i fredelige omgivelser? Så skal I vende blikket mod dette pragtfulde fritidshus i Rågeleje, der byder på to værelser, fine opholdsrum og en solrig grund. Huset blev i 2019 renoveret, hvor blandt andet køkkenet, el og gulve blev udskiftet, ligesom der kom nyt tag, spær og isolering til. Derudover fik huset varmepumpe, hvilket sikrer jer et behageligt indeklima året rundt. Huset er direkte indflytningsklart og kan bruges året rundt.

Den store, afskærmede grund giver jer ugenerede rammer om udelivet. Haven byder på køn beplantning, legehus og en græsplæne, der indbyder til sjove sommeraktiviteter. De tre terrasser er orienteret mod hvert deres verdenshjørne, så I altid kan finde en plads i solen eller skyggen. I skal også glæde jer til at arrangere hyggelige siddepladser i orangeriet.

Et omfangsrigt opholdsmiljø udgør det naturlige omdrejningspunkt inden døre og giver jer samtidig dejligt med plads at samles på. Rummet er lyst og indbydende takket være det vældige vinduesparti ud mod haven, der lader sollyset strømme uhindret ind. Fra stuen er der åbent til køkkenet, som også er indrettet med vaskefaciliteter.

Videre breder huset sig over to regulære værelser med gode indretningsmuligheder, så I let fordeler dem mellem børn og voksne. Som det sidste skal I se det pæne badeværelse fra 2016 med bruseafsnit.

Rågeleje er et skønt sted at holde ferie uanset årstid, og mens sommermånederne inviterer til solbadning og svalende dukkerter ved Rågeleje Strand, kan I i de køligere måneder gå lange ture langs vandet. Det er også oplagt at tage turen til Heatherhills fredede naturomgivelser med smukke, lyngbeklædte bakker. Alt det praktiske til opholdet har I desuden inden for nær rækkevidde med gåafstand til den lokale købmand, og skal fritidshuset udgøre en helårsbase, er der heldigvis også kort cykelafstand til skole og børnepassning.

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: Martin Yde

Adresse: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 2.316

Dato: 15.5.2025



Adresse: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 2.316

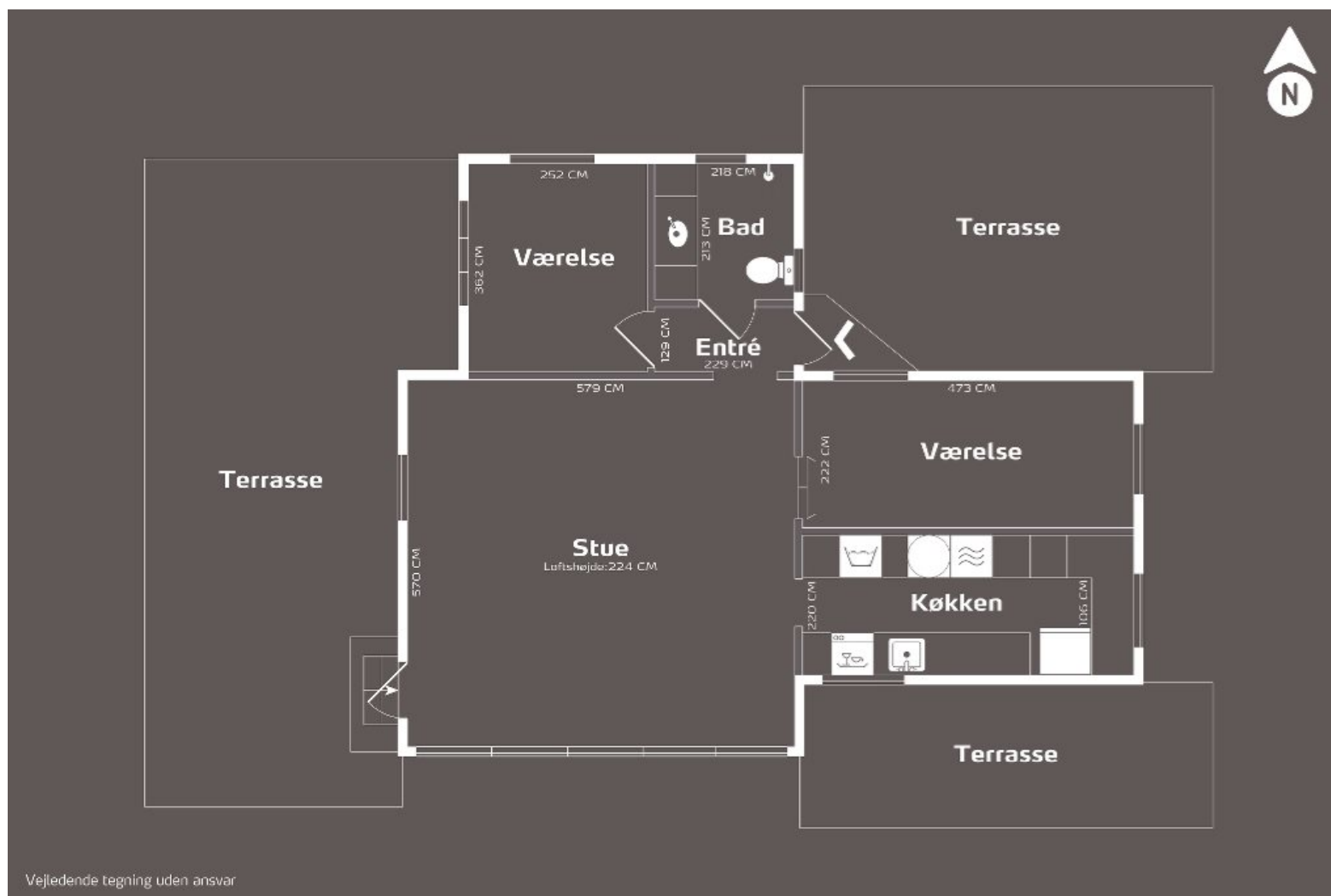
Dato: 15.5.2025



Adresse: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 2.316

Dato: 15.5.2025



Adresse: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 2.316

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4en Hesselbjerg By, Blistrup
BFE-nr.: 2304576
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1969 / 2006

Arealer*

Grundareal udgør: 1289 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 80 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Andre bygninger: 10 m²
-heraf Udhus 10 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.11.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, Vedr 4V
13.4.1960 Dok om færdselsret mv
24.4.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
5.1.2016 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Banehøj
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.057.000,00
Grundværdi: 1.219.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.645.600,00
Grundlag for grundskyld: 975.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Fryser mærke: Grundig
type: Kogeplade mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Ukendt
type: Multi ovn mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Ikea
type: Køleskab mærke: Ukendt

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

Adresse: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
 Ejerudgift/md.: kr. 2.316

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

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

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 salgsoptstillingen"

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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

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: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 2.316

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.392,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 10.824,72	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 4.551,63	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 46,68	I alt
Grundejerforening	kr. 400,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 7,00	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.795,09	

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.373 md./ 148.478 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.868 md./ 118.416 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: 9.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken.

Adresse: Stub-Åsen 14, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 35-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 2.316

Dato: 15.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	931.000,00	931.000,00	931.000,00	DKK	6,00	61.840,76	27,75	2.58				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.