

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: Gåseholm 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 35-X0001104
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Fantastisk højtbeliggende sommerhus lige op af Tisvildeleje

For enden af en blind vej i et stille og fredeligt område nær Tisvildeleje Strand ligger dette nydelige sommerhus, der står klar til at blive basen for jeres kommende ferier og weekendture. Huset ligger højt med en dejlig udsigt ud over de andre sommerhuse, og indenfor venter jer 75 m² fordelt over ét plan med køkken-alrum og stue ud i ét rum, ligesom der også er tre fine værelser og et badeværelse.

Sommerhuset er placeret på en skøn grund, der breder sig over 1.201 m². De varme dage tilbringes på den rummelige terrasse, som er orienteret fordelagtigt i forhold til solens bane, og en del af den er tilmed overdækket. Rundt på grunden er der anlagt med græsplæne og let beplantning, ligesom I også får glæde af annekset.

Indenfor ligger køkken-alrummet og stuen samlet i ét rum. Her mødes I af behagelige lysindfald, en rummelig atmosfære takket være det kipførte loft, mens de synlige, mørke bjælker i loftet skaber karakter. Køkkenet har fine opbevaringsmuligheder, og rum til både spisebordet og sofagruppen, så I kan være i hinandens selskab på tværs af forskellige aktiviteter.

Sommerhusets tre værelser er alle i fornuftige størrelser, så de kan arrangeres med sovepladser til familien og overnattende gæster. Sammen med værelserne har I badeværelset, som er udstyret med bruseniche, og så er det også herude, at der er rum til at tilslutte vaskefaciliteterne.

Sommerhuset er placeret i superskønne omgivelser, hvor I let kan cykle til den børnevenlige badestrand, som naturligt vil blive det foretrukne samlingspunkt de lune dage. Samtidig er der også adgang til byens mange caféer, restauranter, indkøbsmuligheder og bager, så I altid kan få lidt lækker med hjem, som I kan nyde enten inde eller ude. Derudover har I også Tisvilde Hegn i nærheden, som er det perfekte sted til gåturene under de smukke trækroner.

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: Gåseholm 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 35-X0001104
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 7.5.2025



Adresse: Gåseholm 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 35-X0001104
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

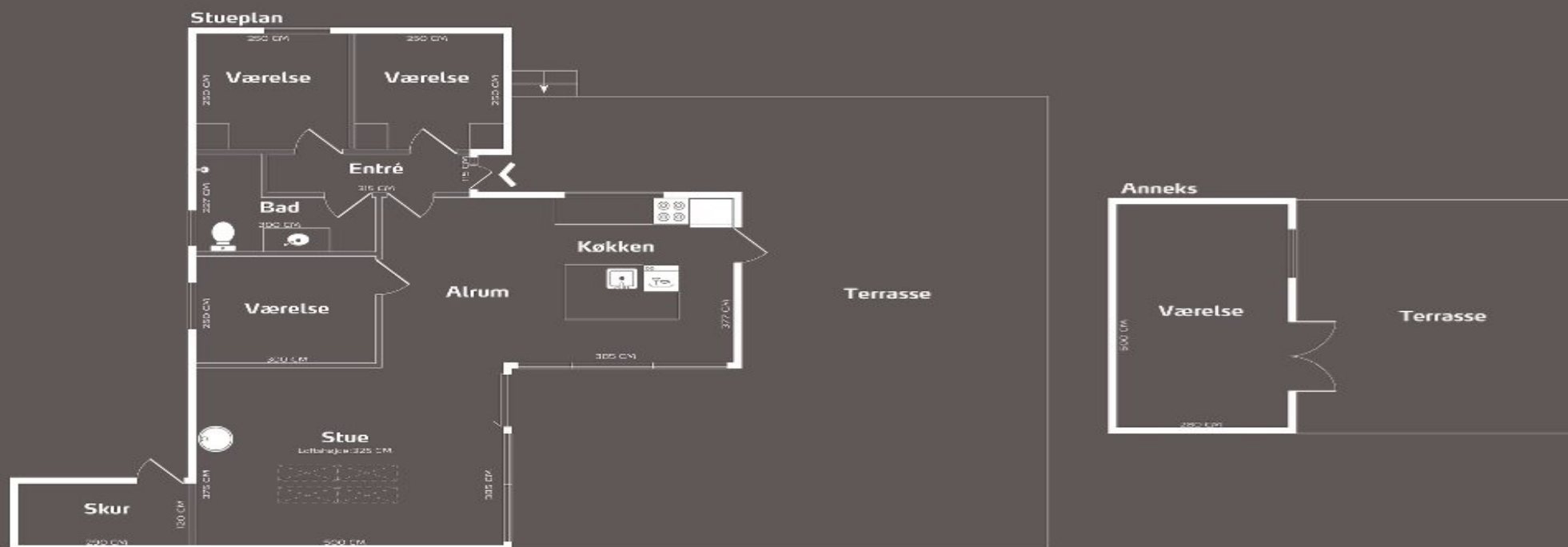
Dato: 7.5.2025



Adresse: Gåseholm 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 35-X0001104
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 7.5.2025



Adresse: Gåseholm 11, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 35-X0001104
 Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 4fx Tisvilde By, Tibirke
 BFE-nr.: 2329890
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.578.000,00
 Grundværdi: 1.831.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.062.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.464.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1201 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.4.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, færdselsret mv, Vedr 15A
 2.5.1967 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 2.5.1967 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 2.5.1967 Retsanm Dok om oversigt mv
 9.6.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld 16_AR_78
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Godhavn Grundejerforening
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Wasco
 type: Kogeplade mærke: Ukendt
 type: Emhætte mærke: Ikea
 type: Køle/fryseseab mærke: Ikea
 type: Opvaskemaskine mærke: Ikea

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: Gåseholm 11, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 35-X0001104
 Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja - Se policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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

Brændeovn

Frase til salgsoptstillingen – brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Frase til salgsoptstillingen – brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

~~Frase til salgsoptstillingen – brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt.~~
 Køber bør opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtigt eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken om det er sælger eller køber som skal indhente skatteydererklæring. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

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. 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 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.

Adresse: Gåseholm 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 35-X0001104
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.518,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 16.259,28	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 4.236,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 79,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejerbidrag	kr. 601,66	I alt
Grundejerforening	kr. 1.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.273,90	

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: 16.874 md./ 202.490 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.459 md./ 161.512 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: 7.5.2025. 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: Gåseholm 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: 35-X0001104
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 7.5.2025

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:**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.