

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: Regnsbovej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 35-X0001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Fritidshus i den smukkeste kulisse

Udsigten over de åbne vidder fra første parket er et af de helt store højdepunkter ved dette nydelige fritidshus i det naturskønne område "Sandet" lige ved Arresø. De smukke omgivelser ændrer sig i takt med årstidernes skiften, hvorfor der altid viser sig et nyt billede for jeres blik. Endvidere er jeres fremtidige sommerresidens så godt som vedligeholdelsesfri og har de senere år gennemgået mærkbare forbedringer både inde og ude.

Placeringen for enden af en blind vej kaster mange fordele af sig, og den største af dem er det uforstyrrede panoramavue over den fredede eng. Dernæst er de ugenerede rammer, der tiltaler, og slutteligt pladsen og vedligehold af haven, der er så godt som ingenting. Træterrassen er sidste skud på stammen og vender stik syd.

Når vejret ikke ligefrem lokker jer ud under åben himmel, kan I stedet nyde den friskbryggede kaffe eller et dejligt aftensmåltid i det åbne stuemiljø. Køkkenet er udført i åben forbindelse hermed, så der er ikke langt fra den gastronomiske legeplads til serveringen ved langbordet, hvor udsigten fortsat er fremragende iscenesat.

De nydelige fyrretræsplankegulv i såvel stuen og de to rummelige værelser giver den helt rigtige følelse af sommerhusstemning. Et badeværelse med brus afslutter bygningen her, mens det godkendte anneks tilføjer endnu flere kvadratmeter og anvendelsesmuligheder. Tekøkken, eget toilet, to værelser samt stue og sågar et herligt terrassemiljø afdækker gæsteboligens indhold.

I får sommeradresse på en spids, hvor Arresø bugter sig, og derfor kan I nyde godt af en forblændende udsigt mod øst og syd. I kan bruge timevis på at følge ruterne omkring søen, ligesom I kan hoppe i en båd eller en kajak og opleve vandet fra et helt andet perspektiv. Som supplement til den utroligt nærliggende sø er der Tisvilde Hegn, som cementerer den naturskønne placering, og på den anden side af det grønne vildnis lægger Kattegats blå bølger op til en forfriskende dukkert.

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: Toke Gerdes

Adresse: Regnsbovej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 35-X0001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

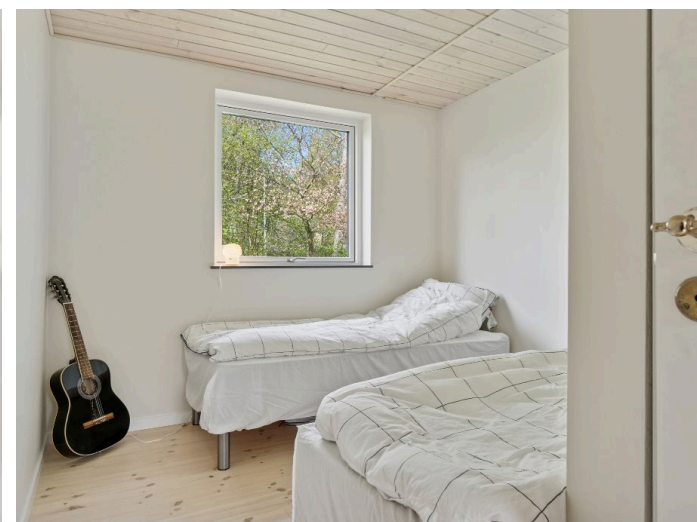
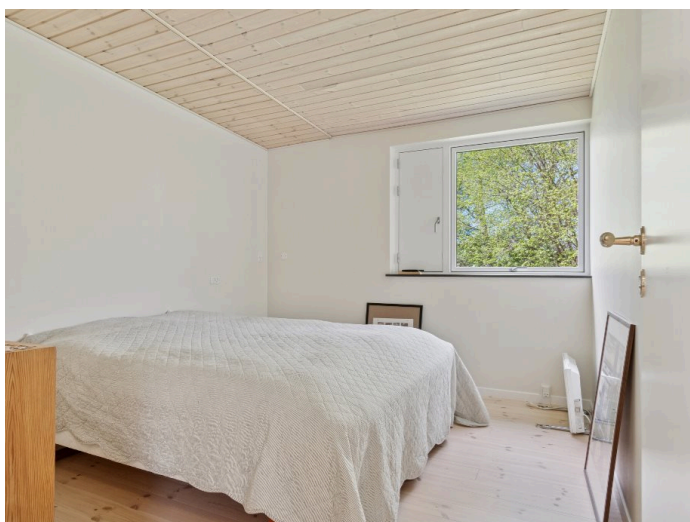
Dato: 19.5.2025



Adresse: Regnsbovej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 35-X0001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 19.5.2025



Adresse: Regnsbovej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 35-X0001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 19.5.2025



Adresse: Regnsbovej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 35-X0001148
 Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 13cv Tisvilde By, Tibirke
 BFE-nr.: 2332266
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1962 / 2020

Arealer*

Grundareal udgør:	2122 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	113 m ²
-heraf Anneks i tilknytning	
til fritids- og sommerhus	61 m ²
-heraf Garage	52 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.1.1895 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt -
 15.11.1952 Dok om landvindingslaug mv, se tillige akt D451 -
 20.4.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering,
 30.1.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen på Sandet
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.540.000,00
 Grundværdi: 1.364.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.832.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.091.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: AEG
 type: Mikroovn mærke: Kenwood
 type: Køleskab mærke: Whirlpool
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: GT Thermex
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Logik
 type: Vaskemaskine mærke: ASKO

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: Regnspovevej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 35-X0001148
 Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

Pilleovn

Der er på ejendommen opsat en pilleovn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som 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:

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Regnspovevej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 35-X0001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.443,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.112,32	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 5.103,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 155,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejerbidrag	kr. 601,66	I alt
Grundejerforening	kr. 900,00	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.
Landvindingslag Karsemose partsfordeling	kr. 102,00	
Landvindingslag Karsemose grundbidrag	kr. 1.814,15	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.811,21	

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: 19.684 md./ 236.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.702 md./ 188.420 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: 19.5.2025. 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: Regnspovevej 6, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.495.000Sagsnr.: 35-X0001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 19.5.2025

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 afgiftspantebreve 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.