

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: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 35-X0001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt sommerhus med hyggelig have - få skridt fra stranden

Dette fine sommerhus ligger ikke mere end 200 meter fra kysten i Vejby Strand, hvor I kan tage trappen ned til sandstranden og vandkanten. Udover de naturskønne omgivelser og nærheden til havet kan I se frem til et stemningsfuldt sommerhus med fine detaljer og store, lyse rum med højt til loftet. Huset rummer tre gode værelser, et køkken-alrum og et badeværelse foruden to integrerede skure og en carport. Der medfølger en herlig have med masser af sol, overdækkede terrasser og opvokset beplantning.

Køkkenet og stuen er forenet til ét stort opholdsrum, hvor I kan nyde samvær på tværs af madlavning, middage og andre aktiviteter. Loftet strækker sig knap tre meter til kip, og sollyset strømmer ind gennem vinduespartierne. Bemærk også brændeovnen, som beriger stemningen yderligere, når årstiden er til det.

Tre rummelige, regulære værelser ligger side om side, og også her er loftet ført til kip, ligesom lysindfaldet er behageligt. I kan nemt indrette minimum seks sovepladser.

Sommerhuset fra 1971 er spækket med charmerende, originale detaljer, og badeværelset er ingen undtagelse. Det er nemlig udstyret med flaskegrønne vægfliser i pæn stand, og der er også separat brus og et vindue til udluftningen. Køkkenet fremstår tidløst og funktionelt.

Ejendommen er placeret i et fredeligt, skovbevokset sommerhusområde ved Vejby Strand. Fra adressen kan I gå til vandet såvel som købmanden, der ligger lidt længere nede ad vejen. I Tisvildeleje venter flere spændende butikker og spisesteder samt ikke mindst en fantastisk badestrand. Besøg også Rabarbergården i Holløse, eller lyngbeklædte og det kuperede Heatherhill område.

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: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 35-X0001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

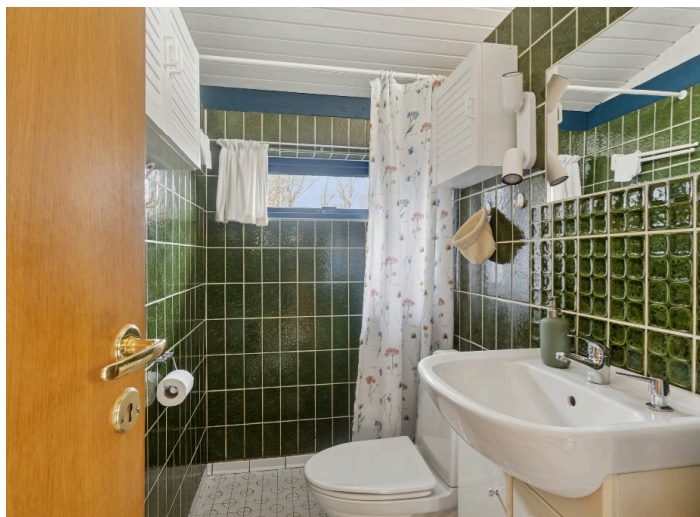
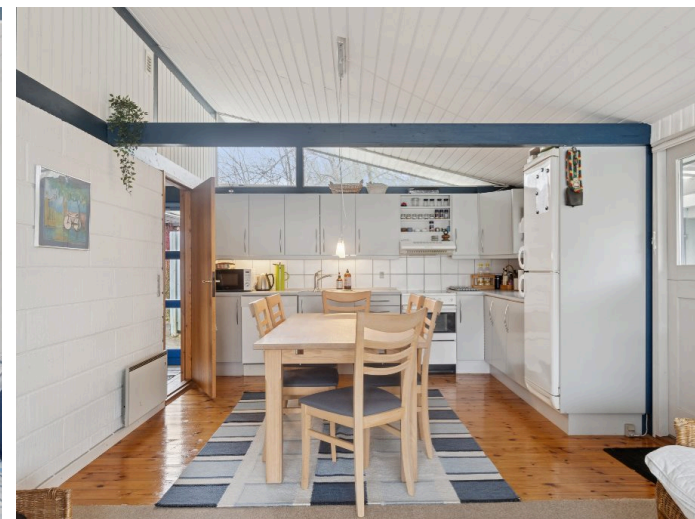
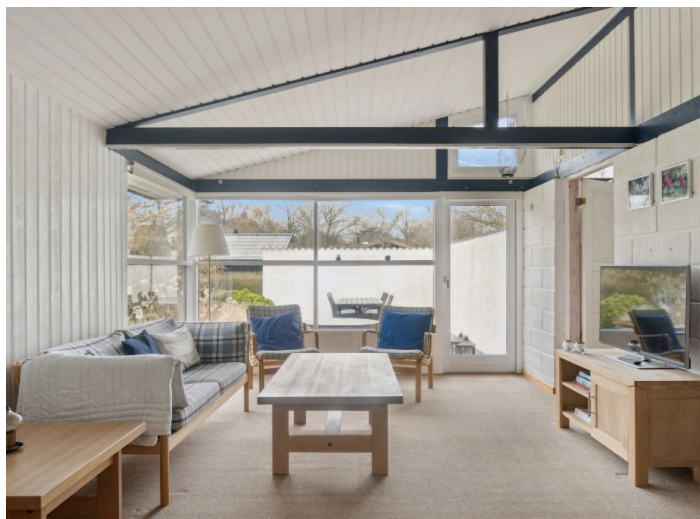
Dato: 9.5.2025



Adresse: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 35-X0001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

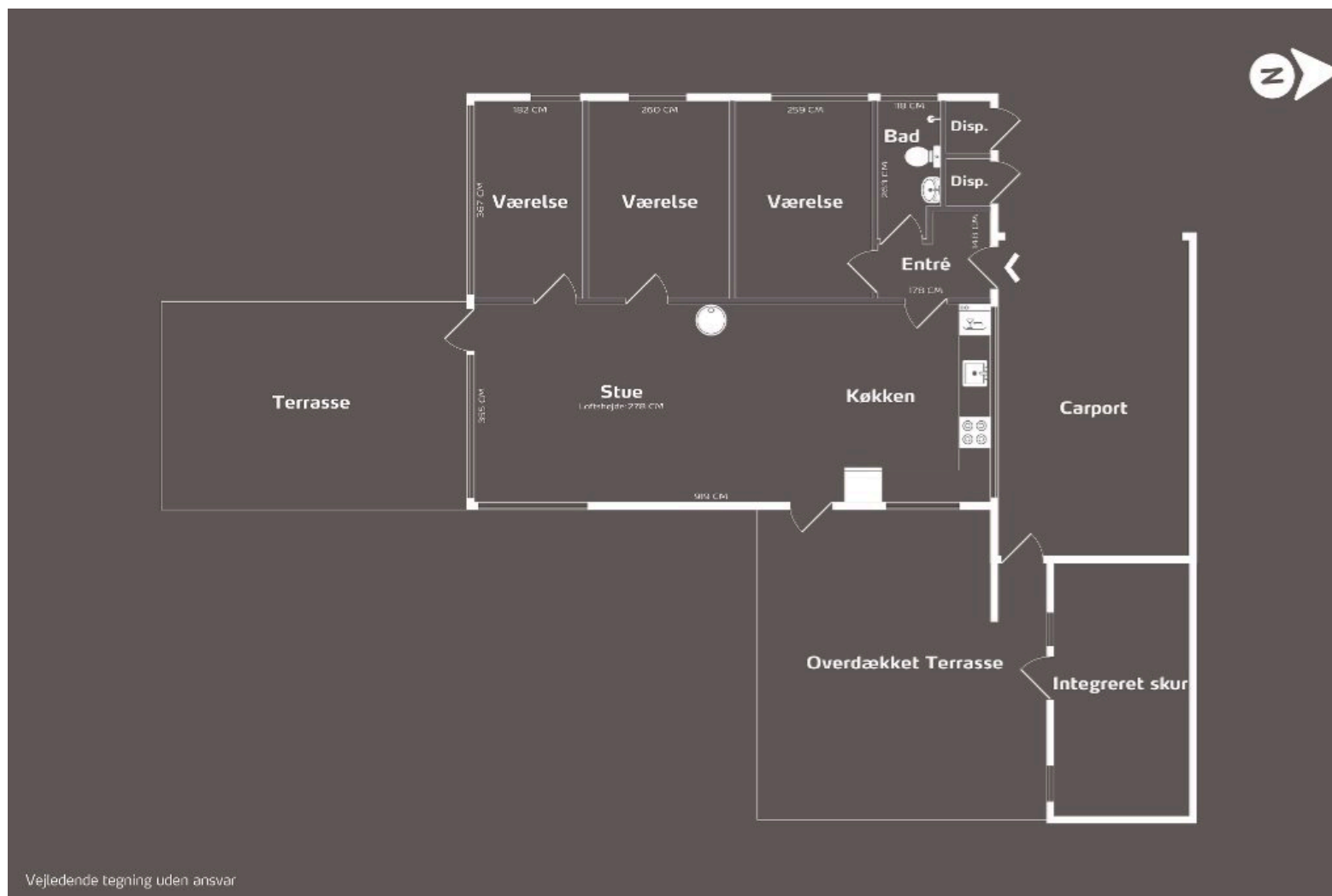
Dato: 9.5.2025



Adresse: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 35-X0001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 9.5.2025



Adresse: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 35-X0001019
 Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 13ft Vejby By, Vejby
 BFE-nr.: 2335826
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør:	1228 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	69 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	69 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Carport	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.8.1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 12C
 2.6.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Strandgaard ved Vejby Strand
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.396.000,00
 Grundværdi: 1.949.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.916.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.559.200,00

* 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: Grundig
 type: Køle/fryseskab mærke: Vestfrost
 type: Komfur mærke: Voss
 type: Emhætte mærke: Gorenje
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele
 type: Microovn mærke: Logik
 type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux

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: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 35-X0001019
 Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

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 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:

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 35-X0001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 9.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 9.775,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 17.307,12	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 2.812,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 90,79	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejerbidrag	kr. 414,60	I alt
Grundejerforening, anslået	kr. 800,00	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. 34.779,69	

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.489 md./ 161.865 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.758 md./ 129.098 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: Vejby Strandvej 61, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: 35-X0001019
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 9.5.2025

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.