

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 35-X0000956  
Ejerudgift/md.: kr. 2.994

Dato: 22.4.2025



### Beskrivelse:

#### 114 m<sup>2</sup> sommerhus med WAUW faktor

Totalrenoveret fritidshus med fokus på det gode liv – både indendørs og udendørs. Huset fremtræder elegant på alle 114 m<sup>2</sup> og har en ugeneret, omkringliggende have. Den opvarmede spa og swimspa samt den store terrasse bliver det naturlige omdrejningspunkt for jeres sommerdage med familie eller venner. Elregningen behøver I ikke bekymre jer om, da der er installeret et helt nyt solcelleanlæg. Huset er gennemgribende ombygget og istandsat, så det fremstår moderne og indflytningsklart.

Boligen byder på tre rummelige værelser samt et lækkert badeværelse med bruseniche.

Indenfor finder I et indbydende køkken-alrum, der fungerer som boligens hjerte og naturlige samlingssted. Her kan I nyde hyggen ved den åbne pejs og de fritlagte bjælker i loftet, som skaber en charmerende og hyggelig atmosfære.

Både i køkkenet og stuen kan de store foldedøre åbnes helt, hvilket skaber en glidende overgang til den imponerende træterrasse, der omgiver hele huset. Terrassen fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og giver masser af udendørs plads. Den rummelige, lyse stue har desuden en brændeovn.

Den store, nye og lækre træterrasse byder på et udemiljø, der minder om sydens solrige stemning. Her – i Vejby Strand – kan I nyde hele dagen i godt selskab med familie og venner.

Beliggenheden er rolig og naturskøn med en privat placering, hvilket gør huset til den ideelle bolig for jer, der søger en moderne og funktionel oase i smukke omgivelser.

Kom og oplev dette fantastiske hus, hvor komfort, luksus og natur går op i en højere enhed!

### 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: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 35-X000956  
Ejerudgift/md.: kr. 2.994

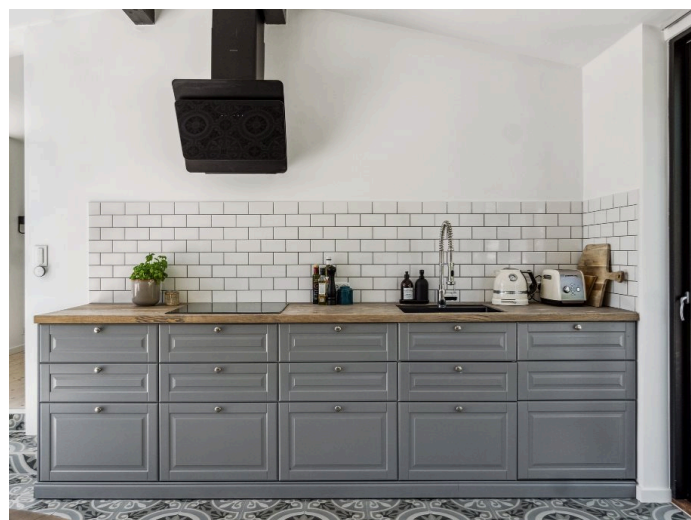
Dato: 22.4.2025



Adresse: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 35-X0000956  
Ejerudgift/md.: kr. 2.994

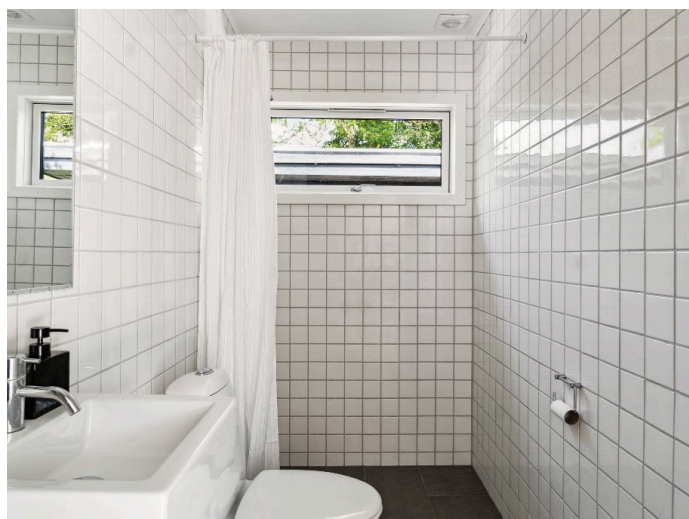
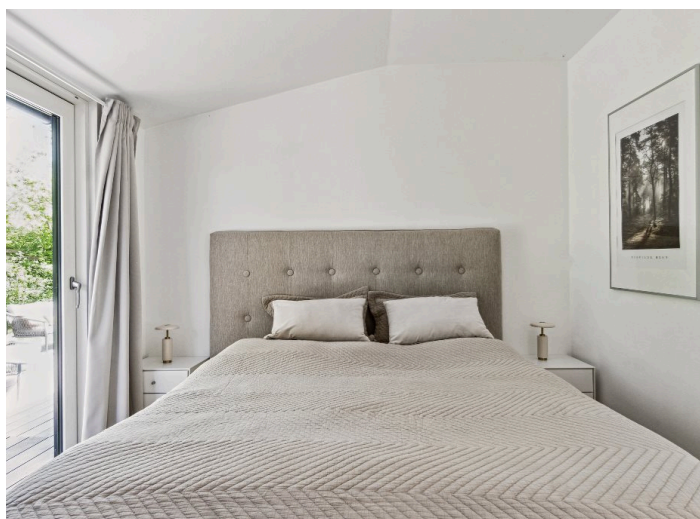
Dato: 22.4.2025



Adresse: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 35-X000956  
Ejerudgift/md.: kr. 2.994

Dato: 22.4.2025



Adresse: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 4.350.000

 Sagsnr.: 35-X0000956  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.994

Dato: 22.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Fritidshus  
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse  
 Kommune: Gribskov  
 Matr.nr.: 16ad Holløse By, Vejby  
 BFE-nr.: 2333984  
 Zonestatus: Sommerhusområde  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Se ejendomsdatarapport  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
 Varmeinstallation: Elvarme  
 Opført/ombygget år: 1965 / 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.946.000,00  
 Grundværdi: 1.906.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.356.800,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.524.800,00

 \* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)
**Tilbehør:**

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

 type: Ovn mærke: Siemens  
 type: Kogeplade mærke: Siemens  
 type: Emhætte mærke: Silverline  
 type: Opvaskemaskine mærke: AEG  
 type: Vinkøleskab mærke: Prestige  
 type: Køleskab mærke: Whirlpool

 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:**

 10.7.1906 Dok om vej mv  
 30.12.1931 Dok om færdselsret mv, Vedr 16L  
 14.9.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv  
 14.10.1971 anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

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

Adresse: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 4.350.000

 Sagsnr.: 35-X0000956  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.994

Dato: 22.4.2025

**Forsikringsforhold:**

 Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige  
 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 salgsopstillingen"*
**Brændeovn**

Der findes 1 brændeovn 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 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:**

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 risiko for brand, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 4.350.000

 Sagsnr.: 35-X0000956  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.994

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.019,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.350.000,00
Grundskyld 2025	kr. 16.925,28	Indskud til grundejerforeningen, anslået	kr.	200,00
Husforsikring	kr. 2.482,28	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået	kr.	8.000,00
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.224,00
Røtdebekæmpelse	kr. 104,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.950,00
Skorstensfejerbidrag	kr. 816,80	I alt	kr.	4.393.374,00
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 7,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Grundejerforeningen - er ikke aktiv	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.927,66			

### 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.524 md./ 294.287 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.565 md./ 234.776 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: 22.4.2025. 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 Handelsbanken.

---

Adresse: Baldersvej 13, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 35-X0000956  
Ejerudgift/md.: kr. 2.994

Dato: 22.4.2025

---

**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:**