

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: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Helårsanvendeligt og nyere sommerhus på stor grund 1.810 m² nær vandet

Så snart I ankommer til dette sommerhus i Vejby Strand, sænker skuldrene sig. Det nyere sommerhus fra 2018 er nemlig lige til at overtage, og ligeledes er den kæmpestore grund i sig selv et fantastisk fristed til alle sommerens udfoldelser. Sommerhuset er bygget af en tømrermester, så kvaliteten er ikke til at tage fejl af, og I kan se frem til et lyst, velindrettet og helårsanvendeligt feriehjem. Ydermere kan I gå til stranden via hyggelige græsstier over frodige enge.

Der er masser af plads til udfoldelser i haven, hvor børnene kan kaste sig over boldspil og leg på plænen, ligesom de med garanti vil elske træhuset og bålpladsen. Dernæst er der flere ugenerende opholdssteder på terrassen ved huset, hvor I altid kan finde en plads i solen eller skyggen.

Det store, åbne opholdsrum, hvor køkkenet og stuen er forenet, bliver jeres foretrukne samlingssted, der indbyder til samvær på tværs af aktiviteter. Loftet strækker sig over fire meter til kip, og sollyset strømmer ind gennem vældige vinduespartier, mens brændeovnen beriger stemningen i aften timerne. Hele fire steder kan I åbne til haven.

Udover køkken-alrummet rummer sommerhuset fire værelser, hvoraf det største er med eget walk-in-closet og dør til haven. Der er også et dejligt badeværelse med bruseniche, og den store hems supplerer med endnu flere indretningsmuligheder.

Sommerhuset ligger naturskønt for enden af en stikvej blot en kilometer fra den skønne Vejby Strand. I kan derfor spadserer til vandet på et øjeblik og finde ro i mødet med bølgerne, der slår sagte mod sandet. Det klare vand indbyder til en tur i bølgen uanset årstiden, og kysten danner også en alletiders ramme om gåturen sammen med det bakkede Heatherhill. Endelig får I kort afstand til både Rågeleje, Tisvildeleje og Vejby.

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: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

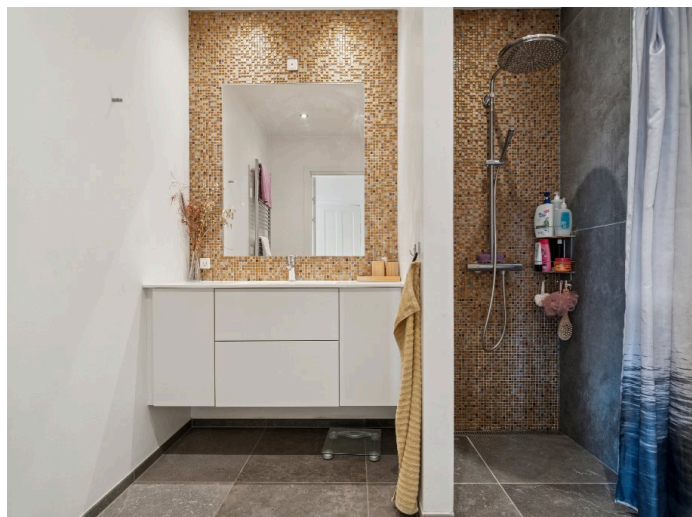
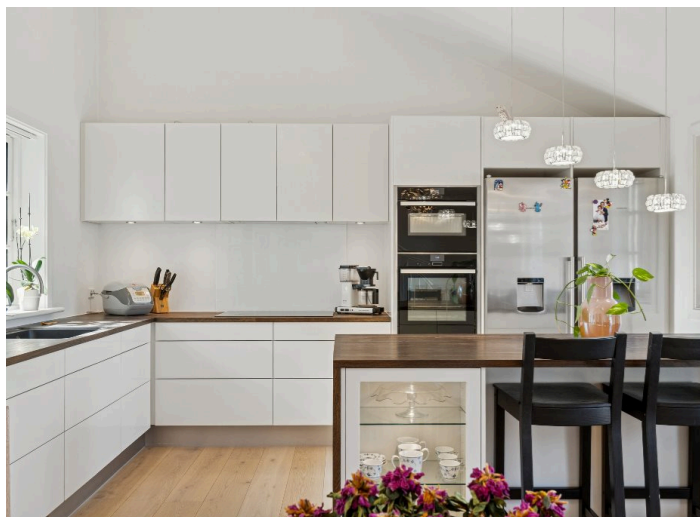
Dato: 27.4.2025



Adresse: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

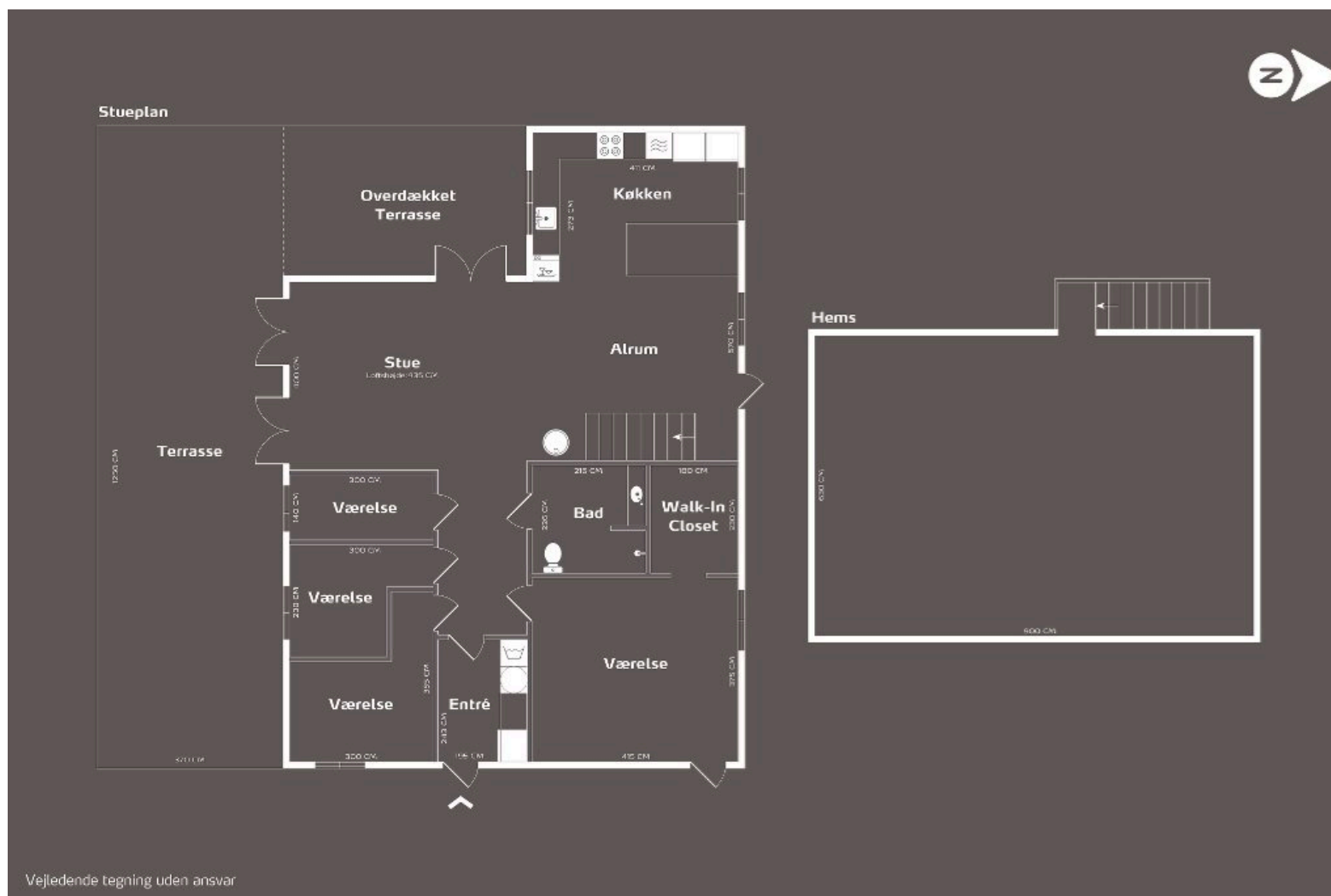
Dato: 27.4.2025



Adresse: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 27.4.2025



Adresse: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
 Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 15pg Vejby By, Vejby
 BFE-nr.: 2336431
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1985 / 2018

Arealer*

Grundareal udgør: 1810 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 117 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 117 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.272.000,00
 Grundværdi: 1.687.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.617.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.349.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab (udenfor) mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Miele
 type: Tørretumbler mærke: Miele
 type: Køleskab mærke: Siemens bemærkninger: funktionsdygtig men Kan ikke lave isterninger
 type: Fryser mærke: Siemens
 type: Ovne mærke: Neff
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

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:

14.1.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 6.4.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv 16_L_622 Se påtegning
 3.4.2007 Lokalplan 102.04
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Adresse: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
 Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

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. 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 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.

Adresse: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 27.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.349,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 14.980,56	Indskud til grundejerforeningen, anslået	kr.	200,00
Husforsikring	kr. 2.723,00	Advokatombkostning, inkl. berigtigelse, anslået	kr.	8.000,00
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.304,50
Rottebekæmpelse	kr. 101,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Skorstensfejerbidrag	kr. 601,66	I alt	kr.	4.037.354,50
Grundejerforening	kr. 1.200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.535,02			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.435 md./ 269.217 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.896 md./ 214.753 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: 27.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken.

Adresse: Kastorvej 9B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 35-X0001108
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 27.4.2025

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:
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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	2.948.403,76	2.948.403,76	2.895.332,49	DKK	4,00	191.335,62	29,50	8.84	0			

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.