

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: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret sommerhus

I kan lige nu at få fingrene i dette meget gennemførte og renoverede sommerhus, som ligger i Holløselund tæt på Tisvildeleje. Sommerhuset er renoveret fra A-Z fra 2022 til 2023, og I kan derfor se frem til et indflytningsklart sommerhus, som er lyst og lækkert. Huset er designet til mange mennesker med hele ti sovepladser og to badeværelser. I får også et fantastisk terrasse miljø og en stor have. Beliggenheden er også sublim med cykelafstand til stranden og Tisvilde by. Den nyanlagte indkørsel har plads til seks biler. Huset er tilmed blevet efter isolering med ekstra forskalning samt papiruldsisolering i loftet der hjælper på varmeregningen og giver god mulighed for brug om vinteren

I kommer til at tilbringe mange timer i den eventyrlige have, som har et kuperet terræn og en hyggelig bålplads. Nyanlagt haveanlæg der er delvist beplantet, giver nye ejere mulighed for selv at sætte deres præg på haven. Der er i alt tre terrassemiljøer, der sørger for, at I kan sole jer gennem hele dagen, da I kan flytte med solen rundt. Der er også en solkrog med læ for vinden til solbadning.

Alt i huset er istandsat i fra 2022 til 2023, og det er faktisk kun gulv og tag, der står tilbage fra det oprindelige hus. Det store køkken-almrum i forening med stuen er husets hjerte, og bliver det naturlige samlingspunkt for alle besøgende. Bemærk hertil det anseelige glasparti ud mod terrassen, som forbinder inde og ude på en varm sommerdag.

Sommerhuset er velindrettet og har tre soveværelser med plads til hele ti overnattende gæster, hvis man laver to ekstra opredninger i stuen/sofaen. Begge badeværelserne er ydermere rigtig flot renoveret og begge badeværelser har gulvvarme. Det ene har badekar og smukke, italienske fliser på gulvet, som også går igen i gangarealet, mens det lille badeværelse er prydet med græske mosaikfliser og en separat bruseniche.

Sommerhuset ligger i fin cykelafstand til stranden og til Tisvilde by. I kan også let nå Holløselund Torv, hvor der kan købes is, nybrygget kaffe, gourmetbrød, frisk fisk og meget andet hele sommeren. Slutteligt er der kun ti minutters gang til Holløselund Station, som gør det nemt at komme til via offentlig transport.

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: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025



Adresse: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025



Adresse: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025



Adresse: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
 Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 15gk Holløse By, Vejby
 BFE-nr.: 2333918
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.549.000,00
 Grundværdi: 1.459.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.039.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.167.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1427 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	114 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.8.1949 Dok om byggelinier 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: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Vestfrost
 type: Køle/fryseseab mærke: Electrolux
 type: Opvaskemaskine mærke: BOSCH
 type: Ovn mærke: AEG
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Elica

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: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
 Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
 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"

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 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 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: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.399,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.955,92	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 3.473,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 103,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.511,44	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.060 md./ 192.723 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.812 md./ 153.740 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: 14.4.2025. 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: Holløselundvej 58, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.835.000

Sagsnr.: 35-X0001103
 Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 14.4.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.269.000,00	1.269.000,00	1.270.941,57	DKK	2,59	49.328,56	27,50	5,3				