

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: Glentevej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 35-X0001053
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Ægte sommerhusstemning på en af de gamle grusveje i attraktive Vejby - KUN 300 meter til strandtrappen..

300 m til stranden og det hyggeligste og mest atmosfærefyldte sommerhus - ja det er kort fortalt, hvad der venter jer her i fantastiske Vejby Strand. Matriklen ligger på vandsiden og med den dejlig lukkede have har man sommerhuslivet lige præcis som det skal være. Her er ro og privatlivet helt i top i afslappende rammer.

Sommerhuset er blevet tilbygget og renoveret i 2020 med bla. nyt værelse og større køkken samt er der nye lofter med ny isolering med undtagelse af det mindste værelse.

I får frit valg mellem åbne og overdækkede terrassekroge, når tilværelsen skal spenderes i det fri. Solforholdene er i jeres favør, og I nyder samtidig at være dejligt afskærmede og i jeres helt egen verden. Beplantningen er flot og frodig og giver privatlivet de bedste betingelser.

Hvidmalede vægge, lofter og gulve. Almueblå køkkenfronter og en knitrende brændeovn. Atmosfæren er uden tvivl hyggelig på den helt autentiske måde, og I er på den led sikret nogle herlige ophold selv i dårligt vejr, hvor I må søge indenfor.

Det fine hus har fået badeværelset renoveret i 2015 med sans for stedets sjæl og stemning. Tre værelser fordeler sig med behagelig afstand til hinanden, og endelig er der jeres naturlige samlingspunkt. Køkkenet ligger nemlig i åben forbindelse til stuen, og begge opholdszoner har adgang til terrasser.

I drejer ned ad en lille grusvej for at komme til den adresse, I for fremtiden vil kæde sammen med uforglemmelige sommerminder. Herfra er der kun 300 meter til stranden, hvor helt klart vand og fint sand i kombination giver jer de dejligste badeoplevelser. Her får I med andre ord et helt fantastisk sted at tilbringe ferier og forlængede ophold, og så er der tilmed let adgang til Heatherhill, Tisvildeleje og den lokale købmand.

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: Glentevej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 35-X0001053
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

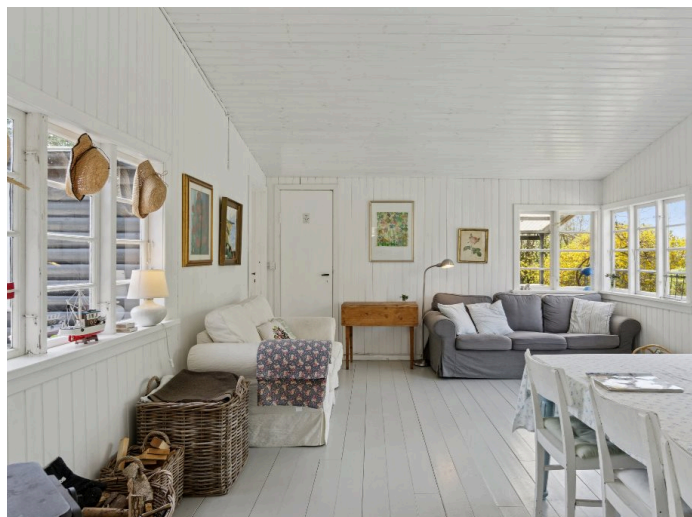
Dato: 11.5.2025



Adresse: Glentevej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 35-X0001053
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

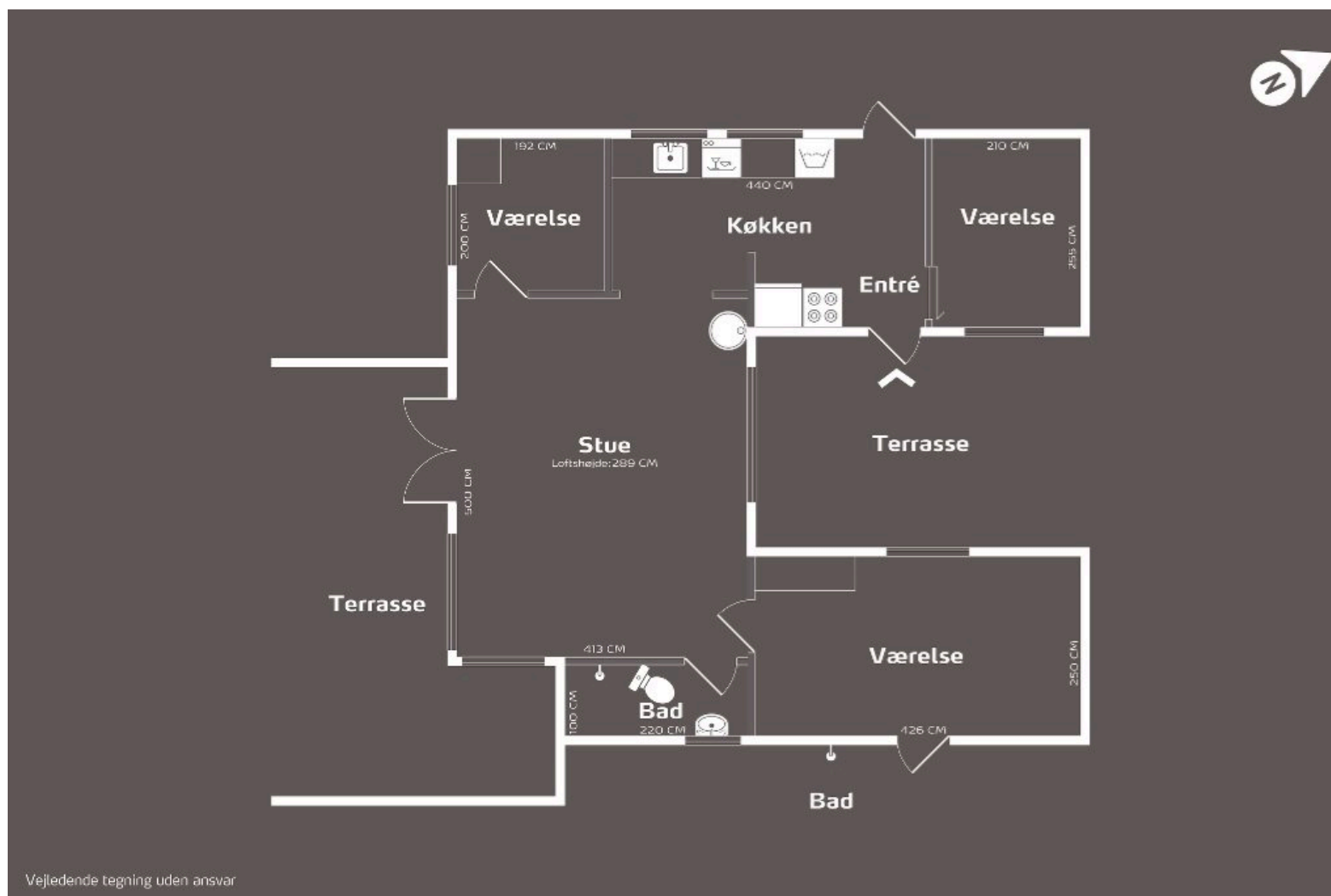
Dato: 11.5.2025



Adresse: Glentevej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 35-X0001053
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 11.5.2025



Adresse: Glentevej 3, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 35-X0001053
 Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 13bm Vejby By, Vejby
 BFE-nr.: 2335715
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Luft/luft varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.621.000,00
 Grundværdi: 1.808.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.096.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.446.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 810 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 63 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 63 m²
 Andre bygninger: 3 m²
 -heraf Udhus 3 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.1.1910 Dok om færdselsret mv
 13.9.1910 Dok om færdselsret mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejby Strand Grundejerforening
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Blomberg
 type: Køle/fryseseab mærke: Scandomestic
 type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
 type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej Men dog medfølger senge, sofaer, spisebord, stole, 2 kommoder og et gammelt skab i soveværelset, lidt gamle havestole og 2 gamle træbænke.

Adresse: Glentevej 3, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 35-X0001053
 Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 11.5.2025

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 salgsoptillingen"

Brændeovn

Der findes [angiv antal] 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 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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

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: Glentevej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 35-X0001053
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 11.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.693,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.750.000,00
Grundskyld 2025	kr. 16.055,04	Indskud til grundejerforeningen, anslået	kr.	200,00
Husforsikring	kr. 2.939,00	Advokatombkostning, inkl. berigtigelse, anslået	kr.	8.000,00
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 74,90	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.350,00
Skorstensfejerbidrag	kr. 601,66	I alt	kr.	3.788.550,00
Grundejerforening, frivillig	kr. 300,00	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. 34.243,28			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.080 md./ 252.956 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.815 md./ 201.786 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: 11.5.2025. 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: Glentevej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.750.000Sagsnr.: 35-X0001053
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 11.5.2025

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 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:**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.