

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: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Stort, flot fritidshus i naturskønt område ved Arresø

Det er et skønt fritidshus, som nu udbydes til salg i Tibirke Sand tæt på Arresø. Her er tale om en nyere ejendom på 122 kvadratmeter, som kendetegnes af store, flotte rum og lækre materialer. Huset har desuden Genvex-anlæg, varmepumpe og gulvvarme overalt, hvilket bidrager til et fantastisk indeklima. Boligens planløsning giver fine ferierammer for familien, og det tilhørende udhus kan med fordel konverteres og indrettes til overnattende gæster.

Fritidshuset er fordelagtigt placeret på den store naturgrund, som har eget lille skovstykke. Her er fuglesang en selvfølge, og dådyr er hyppige gæster i haven. Omkring boligen er der anlagt træterrasser, så både morgenmaden, frokosten og aftensmaden kan nydes under åben himmel, og det dejlige udeareal har tillige god plads til leg.

Indenfor er køkken-alrummet og stuen forenet i ét åbent miljø, hvoraf størstedelen har loft til kip. Ligesom resten af boligen prydes rummet af brede fyrretræsplanker, og de charmerende sprossevinduer og viftevinduer sørger for et udsøgt lysindfald. Det smagfulde køkken er en drøm for kokkeentusiasten, for det er udstyret med oversize gaskomfur og to ovne samt dobbeltfløjet køle-fryseskab.

Fritidshuset indeholder endvidere tre velproportionerede soveværelser, hvoraf to har direkte udgang til den største træterrasse. Den gennemtænkte indretning inkluderer derudover et stort badeværelse, som er udført med muret bruseniche. Her er i øvrigt valgt inventar, der matcher køkkendesignet, og det samme gælder for gæstetoiletet og boligens bryggers. Sidstnævnte har ekstra skabsplads og nye vaskefaciliteter.

Ejendommen ligger under en times kørsel fra København, så en weekendtur hertil kræver ikke den store planlægning. Sommerhusområdet er stille og fredfyldt takket være det lukkede vejssystem, og den megen beplantning skaber et idyllisk skovpræg. Fra boligen har man blot en lille spadseretur til Arresø, og en cykeltur gennem Tisvilde Hegn leder til én af Danmarks nok smukkeste strande. Med sø, strand og skovarealer er her selvsagt rig mulighed for diverse friluftaktiviteter, og det hyggelige nærmiljø har desuden købmand, café og delikatesseforretning.

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: Allan Lysholdt-Hjarding

Adresse: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 14.5.2025



Adresse: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

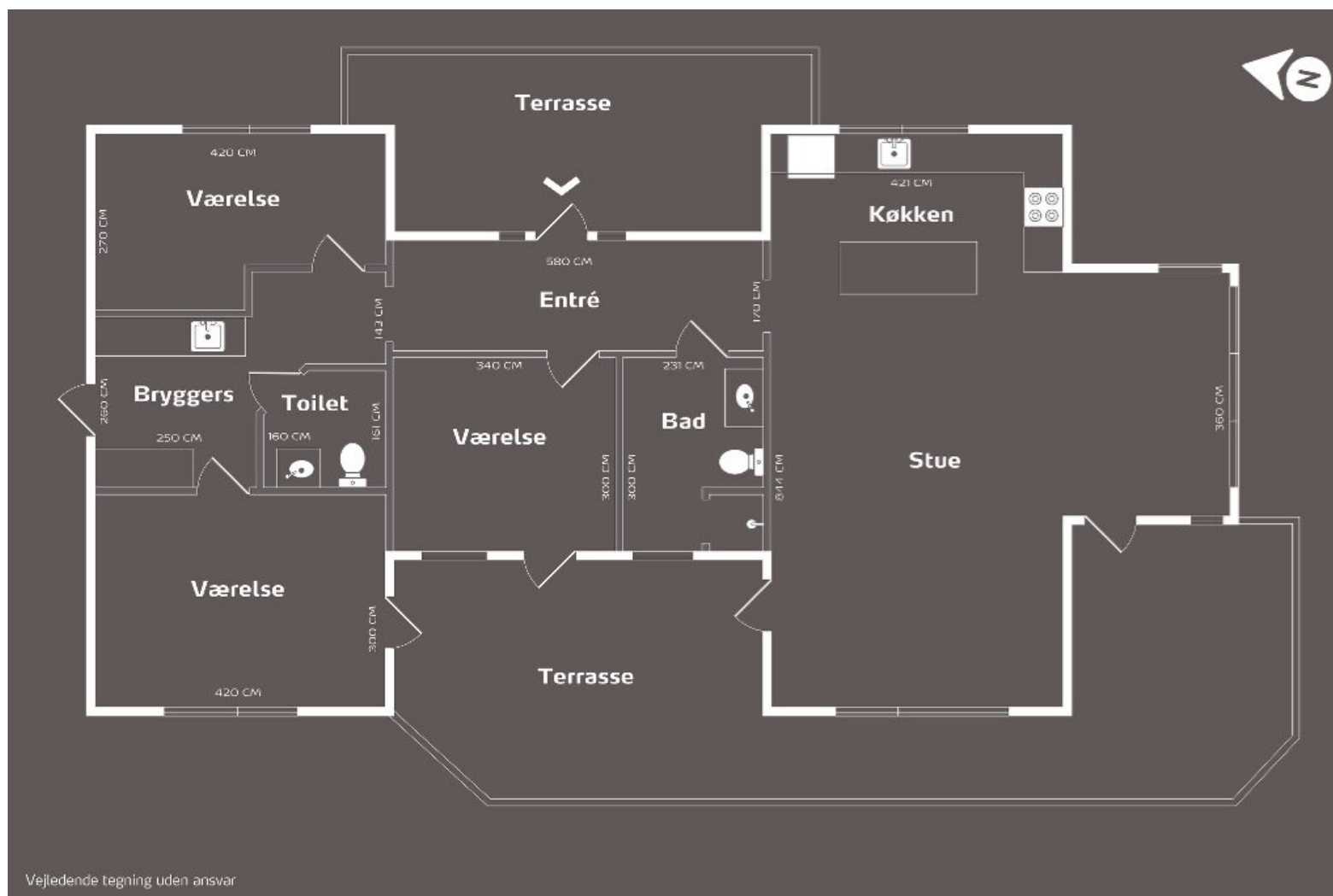
Dato: 14.5.2025



Adresse: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 14.5.2025



Adresse: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
 Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 2de Tibirke By, Tibirke
 BFE-nr.: 2329127
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.268.000,00
 Grundværdi: 1.542.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.414.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.233.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2305 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	122 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.7.1925 Dok om færdselsret mv
 6.11.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Resp
 lån i off midler
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlaug Sandbo
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: AEG
 type: Tørretumbler mærke: AEG
 type: Køle/fryseskab mærke: LG
 type: Ovn/kogeplade mærke: Smeg
 type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Opvaskemaskine mærke: BOSCH

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: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
 Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 14.5.2025

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

"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 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: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.413,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 13.692,96	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 4.149,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 103,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening, anslået	kr. 800,00	I alt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	
Grøfter jf. bidragsopgørelsen	kr. 429,03	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.167,03	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.998 md./ 323.974 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.538 md./ 258.455 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: 14.5.2025. 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: Sandbogårds Alle 12, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 35-X0001102
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 14.5.2025

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:
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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	1,08			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.