

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: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.5.2025



Beskrivelse:

Charmende sommerhus i det attraktive gamle Rågeleje

Kort fra stranden i Rågeleje finder I dette autentiske sommerhus, der udgør et dejligt fristed til ferier og fridage. Glæd jer blandt andet til solfyldte dage på terrassen og i den pragtfulde natur, der omgiver jer her i Rågeleje. Bag den sortmalede træfacade med de hvide, småsprossede vinduer gemmer sig et stemningsfuldt indre, der fordeler sig på to værelser, et køkken, en stue og et badeværelse. Derudover er der tinglyst ret til at opsætte et badehus på den nærliggende strand.

Udelivet folder sig ud på den omfangsrige terrasse med sol fra syd og øst, så I således har mange solskinsfyldte timer i vente. Den lukkede have udgør ligeledes et skønt helle med hyggekrege, varieret beplantning og en græsplæne med plads til både leg og sjove aktiviteter, der alt sammen foregår i ugenerede rammer.

Indenfor sørger de træbeklædte vægge og lofter for en hyggelig atmosfære, der får selskab af gavmilde lysindfald. I stuen er pladsen fortrinlig, så I let indretter jer med bløde sektioner til indendørs sysler, og brændeovnen bidrager til den rare atmosfære. I får også et pænt køkken med dør til terrassen, så måltiderne kan rykkes ud i det blå.

Sommerhuset byder videre på to regulære værelser, der nemt fordeles mellem børn og voksne, og som det sidste skal I se badeværelset med bruseafsnit og plads til vaskemaskinen. Der er i tilbygningen fra Det tilhørende anneks rummer også gode muligheder.

Med feriehjem i det gamle Rågeleje kan I se frem til masser af skov omkring jer, og I kan oplagt snøre vandreskoene og begive jer af sted i det grønne. Derudover får I kort afstand til stranden og strandpromenaden, som bliver det naturlige omdrejningspunkt i sommermånederne, når I trænger til kølige dyp.

Den lokale Spar Købmand når I nemt til fods. I kan også cykle til Heatherhills smukke lyngbevoksede bakker eller tage bilen til Tisvildelejes mange tilbud, der blandt andet byder på spændende restauranter og kulturelle arrangementer.

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: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.5.2025



Adresse: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

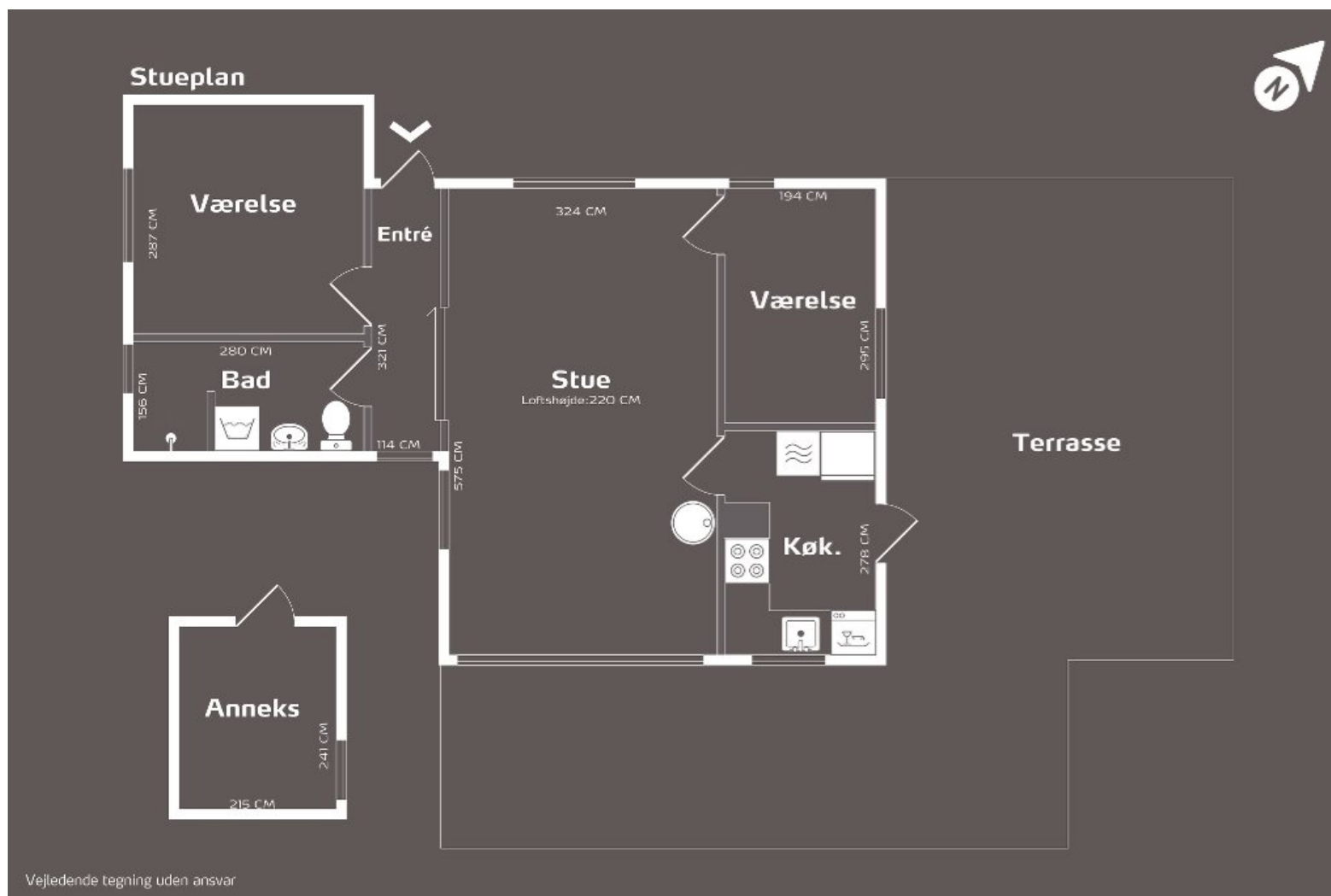
Dato: 30.5.2025



Adresse: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.5.2025



Adresse: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
 Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 12hq Hesselbjerg By, Blistrup
 BFE-nr.: 2305118
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel
 Opført/ombygget år: 1932 / 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.389.000,00
 Grundværdi: 1.783.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.911.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.426.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	788 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	53 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	53 m ²
Andre bygninger:	4 m ²
-heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Kombi Vaske/tørretumbler mærke: AEG

type: Køle/fryseskab mærke: Scandomestic

type: Ovn mærke: Electrolux

type: Kogeplade mærke: Ukendt

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Fjernbetjeningen til varmepumpen er gået i stykker - varmepumpen tændes på selve varmepumpen

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: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
 Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Brændeovn

Der findes [angiv antal] brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003.

Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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. 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: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.747,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.833,04	Indskud til grundejerforeningen, anslået	kr.	200,00
Husforsikring	kr. 4.000,00	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået	kr.	8.000,00
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.405,00
Rottebekæmpelse	kr. 70,29	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.650,00
Skorstensfejerbidrag	kr. 410,42	I alt	kr.	2.326.255,00
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.639,87			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.896 md./ 154.746 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.296 md./ 123.553 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: 30.5.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Tuehusvej 18, Rågeleje, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 35-X0001139
 Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 30.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,00			0				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	963.000,00	963.000,00	756.975,78	DKK	1,00	18.470,36	24,50	3.73				