

# 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: Højbro Åvej 12, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 1.7.2025



## Beskrivelse:

### Flot moderniseret sommerhus kun ti minutter fra Heatherhill

I skønne Vejby Strand kan I nu overtage dette elegante sommerhus, som blev gennemgribende moderniseret i 2021, så alt står i flot og indflytningsklar stand. På begge sider af huset er der store terrasser, og hertil får I en fantastisk udsigt til markernes vidder og Højbro Å. Planløsningen fordeler sig over tre værelser, et badeværelse og et stort, åbent opholdsmiljø, mens prikken over i'et er det nydelige anneks. Endelig får I en vidunderlig beliggenhed nær Heatherhill og stranden.

Store terrasser på begge sider af huset skaber nogle enormt hyggelige uderum, hvor sommerlivet kan nydes i fulde drag. Mod sydøst er der den smukkeste udsigt til markerne og det rolige vand i Højbro Å, og haven er primært anlagt som græsplæne med høje, afskærmende træer. En udsigt der er flot uanset årstid.

Det store, lyse opholdsmiljø har en fantastisk rumfornemmelse, og den åbne forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen giver masser af plads til samvær på tværs af aktiviteter. Solen stråler gavmildt ind på tværs af rummet, og bemærk også den charmerende brændeovn og de hele fire udgange til terrassen. De tre værelser har alle sammen fine størrelser, hvilket giver jer mange indretningsmuligheder, så I nemt får plads til overnattende gæster. Desuden er der anneks så man får yderligere sengepladser.

Badeværelset ligger ved fordelingsgangen, og det er udført i et elegant design med glasafskærmet bruseniche samt væghængt toilet.

I bliver en del af et roligt og ganske naturskønt kvarter, som bindes godt sammen af stille veje og stisystemer. På bare ti minutters gang når I de storslåede omgivelser i Heatherhill, mens stranden ligeledes kun er en gåtur væk. På cykel tager det ikke mange øjeblikke at komme til indkøbsmuligheder, og endelig er det også værd at bemærke, at I er under en times kørsel fra København.

## 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:

Adresse: Højbro Avej 12, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 1.7.2025



Adresse: Højbro Åvej 12, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

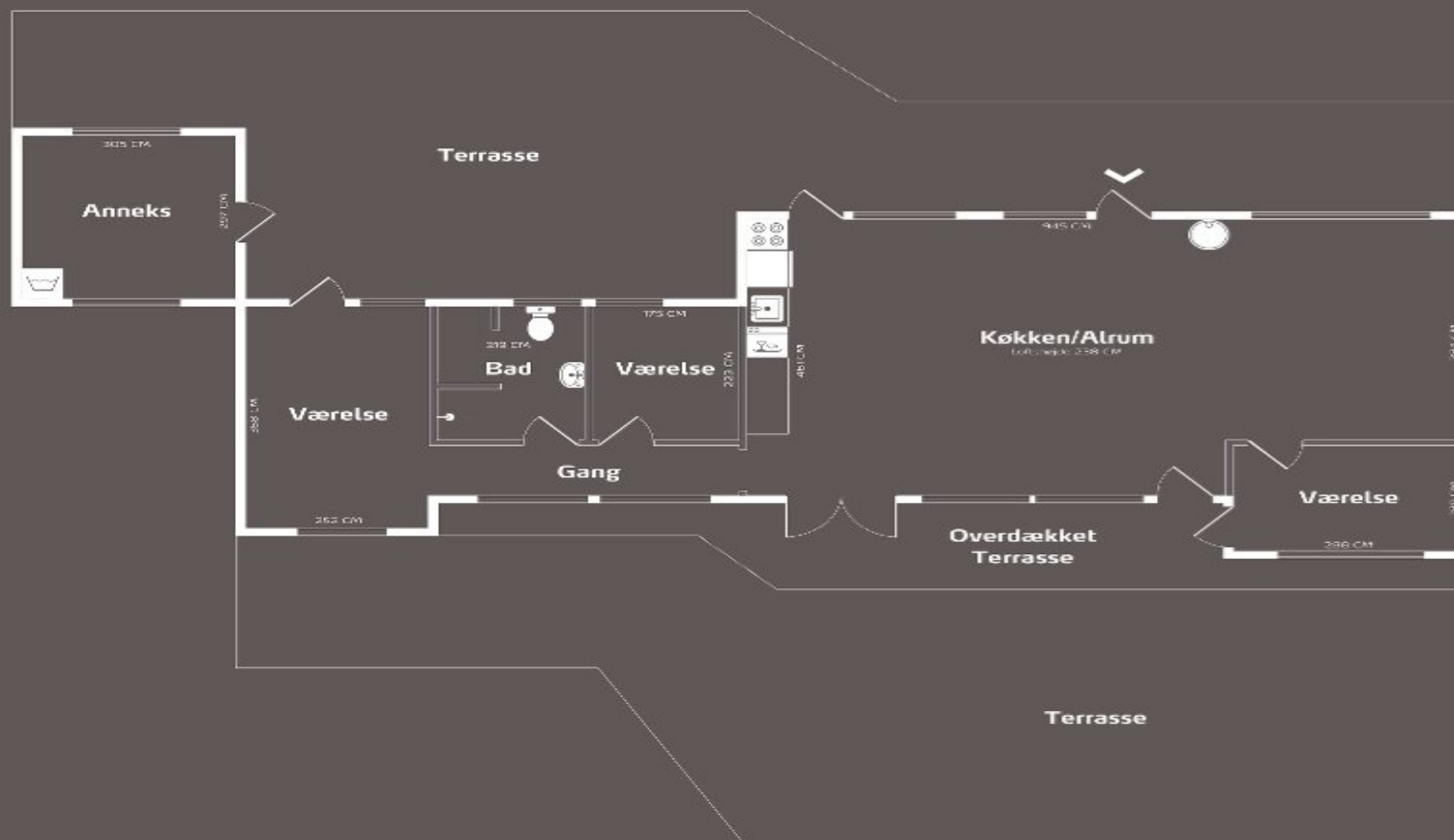
Dato: 1.7.2025



Adresse: Højbro Åvej 12, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 1.7.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højbro Åvej 12, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 1.7.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse  
 Kommune: Gribskov  
 Matr.nr.: 16gv Vejby By, Vejby  
 BFE-nr.: 2336634  
 Zonestatus: Sommerhusområde  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Se ejendomsdatarapport  
 Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1963 / 1971

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.275.000,00  
 Grundværdi: 1.374.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.820.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.099.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1294 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 90 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:     | 90 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:      | 11 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 11 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

10.1.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv  
 8.6.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Prioritet forud for al pantegæld  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforening Dyndmosegård  
 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: ukendt  
 type: Ovn mærke: Ikea  
 type: Kogeplade mærke: Ikea  
 type: Køleskab mærke: Ikea  
 type: Opvaskemaskine mærke: Ikea

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: Højbro Åvej 12, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 1.7.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring  
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
 Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskade: ☒ Ja ☐ Nej  
 Forbehold:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft Varmepumpe  
 Ejendommens supplerende varmekilde: Bioovn  
*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen"*

### 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 salgssopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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: Højbro Åvej 12, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 1.7.2025

| Ejerudgift 1. år:                      | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                      | kr. 9.282,00  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                             |
| Grundskyld 2025                        | kr. 12.201,12 | Indskud til grundejerforeningen, anslået                                                                                                                           |
| Husforsikring                          | kr. 3.346,70  | Advokatombkostning, inkl. berigtigelse, anslået                                                                                                                    |
| Renovation                             | kr. 3.572,50  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                          |
| Rottebekæmpelse                        | kr. 92,84     | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                            |
| Grundejerforening                      | kr. 950,00    | I alt                                                                                                                                                              |
| 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. 29.451,66 |                                                                                                                                                                    |

### 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: 16.181 md./ 194.178 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.920 md./ 155.040 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: 1.7.2025. 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: Højbro Åvej 12, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 35-X0001140  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 1.7.2025

#### 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.