

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: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 35-X0001136
Ejerudgift/md.: kr. 4.503

Dato: 21.4.2025



Beskrivelse:

Sommerhus i et eftertragtet kvarter - 200 m til strandtrappen...

Det er i et af Vejby's mest eftertragtede og hyggeligste sommerhuskvarterer med grusveje og på vandsiden, at I finder dette charmerende, røde sommerhus med hvide sprossevinduer. Her får I kort sagt en ypperlig beliggenhed meget tæt på strandtrappen, og I overtager en lukket og privat grund på i alt 1.142 kvadratmeter. På grunden troner det yndige hus, som fordeler 101 kvadratmeter på hovedhuset på 67 kvadratmeter og to annekser, der samlet omfatter 34 kvadratmeter.

Den store grund er hovedsageligt anlagt som græsplæne med enkel beplantning, og det skaber et dejligt, åbent areal, hvor solen frit kan strømme ind, ligesom I finder plads til aktiviteter, boldspil, vandkampe og mere til. Det brede terrassemiljø frister til afslapning og grillmiddage på de lune dage. Der er tilmed et overdækket afsnit, hvis en sommerbyge passerer.

I det ruskende efterår er det oplagt at samles i det åbne opholdsmiljø. Her kan duften af hjemmebag brede sig fra køkkenet til spiseafsnittet, hvor familien garanteret har gjort klar med brætspil. Efterfølgende er der dømt afslapning i stuens bløde møbler, så I kan lade op i jeres fristed. Er det forår, slår I garanteret terrassedørene op.

Huset har et værelse i en fin størrelse, så der kan blive plads til samsøvning, og ellers kan I altid se nærmere på de gode annekser. I skal dog også lige bemærke badeværelset, der er flot i størrelsen og har en bruseniche.

Glæd jer til at begive jer mod havet, hvor I har 200 m til samt blandt andet kan se frem til et smukt udsigtspunkt, der bliver et yndet udflugtsmål til både solopgange og solnedgange. I er ganske tæt på strandtrappen, så det bliver ikke meget længere, når I får lyst til en dukkert eller bare vil dase i sandet. I kan også tage cyklerne og begive jer til Heatherhill, hvor det lyngklædte landskab slår en smuk ramme om slentreture.

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.

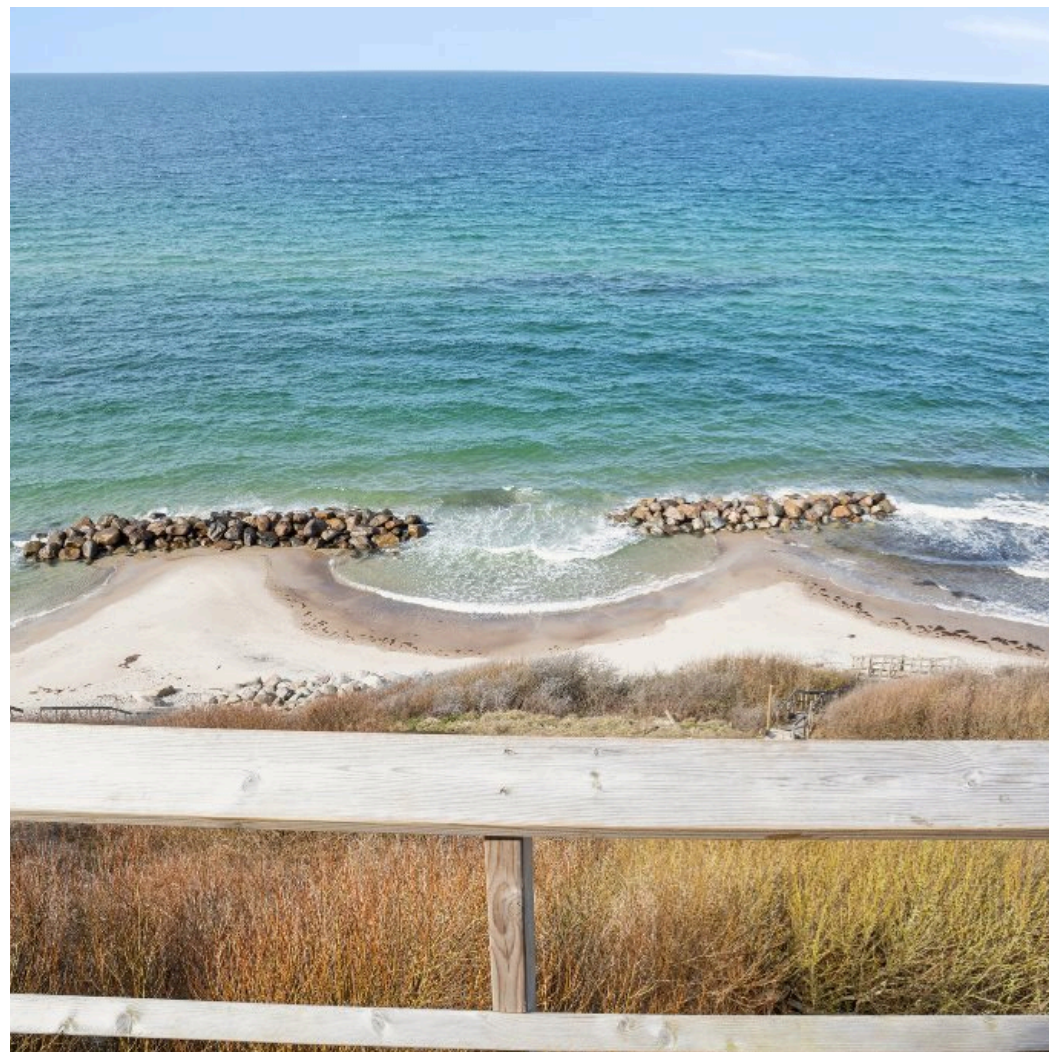
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Yde

Adresse: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 35-X0001136
Ejerudgift/md.: kr. 4.503

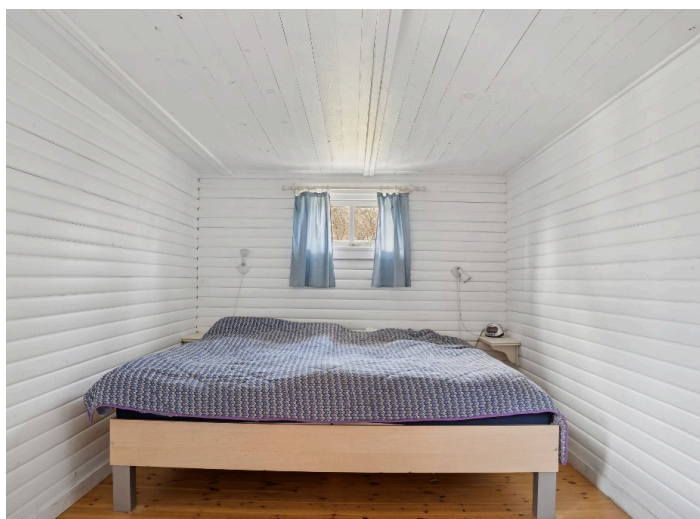
Dato: 21.4.2025



Adresse: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 35-X0001136
Ejerudgift/md.: kr. 4.503

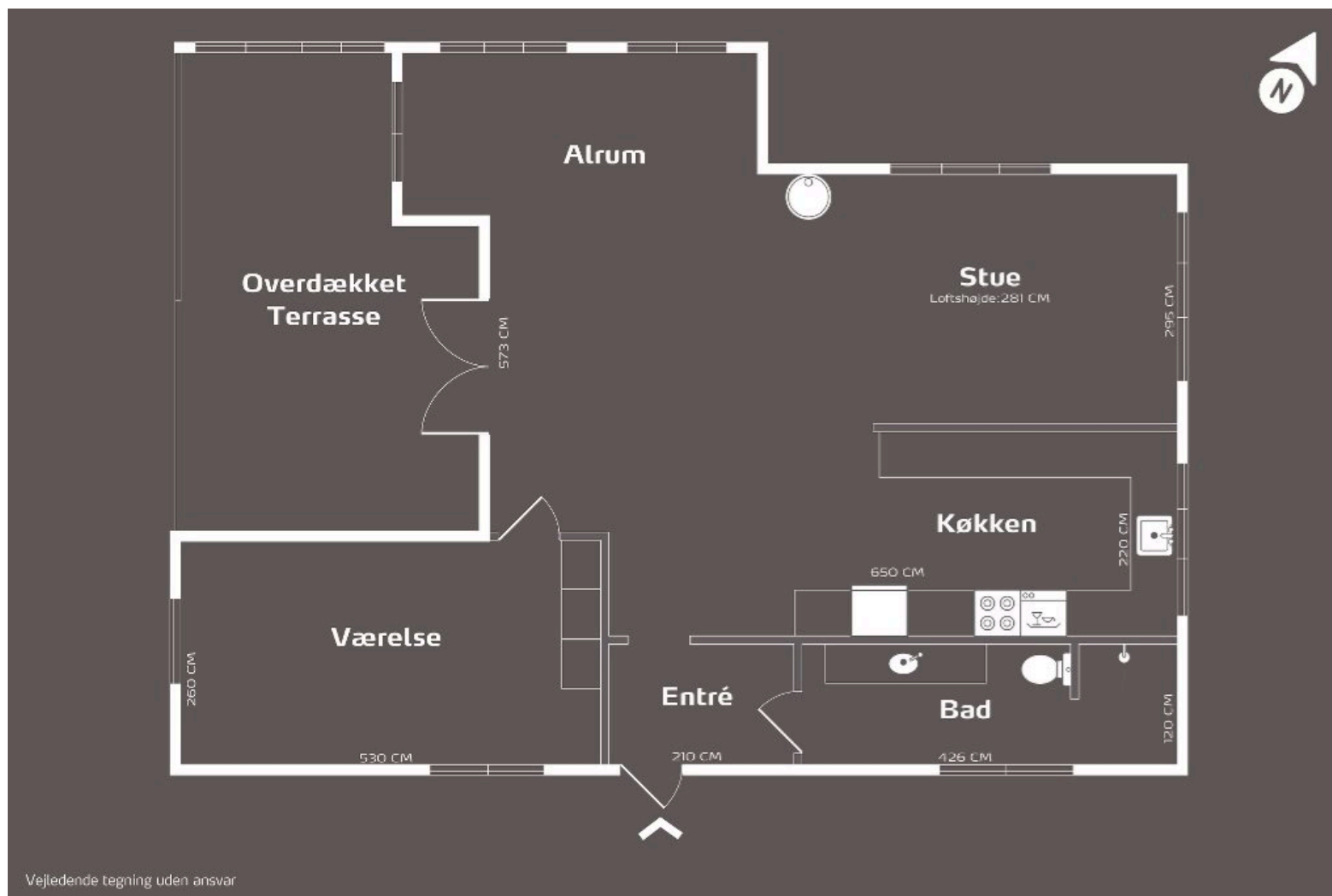
Dato: 21.4.2025



Adresse: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 35-X0001136
Ejerudgift/md.: kr. 4.503

Dato: 21.4.2025



Adresse: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 4.695.000

 Sagsnr.: 35-X0001136
 Ejerudgift/md.: kr. 4.503

Dato: 21.4.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 12ce Vejby By, Vejby
 BFE-nr.: 2335495
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.948.000,00
 Grundværdi: 2.716.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.958.400,00
 Grundlag for grundskyld: 2.172.800,00

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

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

 type: Vaskemaskine mærke: LG
 type: Køle/fryseskab mærke: Gram
 type: Ovn/kogeplade mærke: Gorenje
 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.

Arealer*

Grundareal udgør:	1142 m ²
- heraf vej:	61 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	67 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
-heraf Garage	10 m ²
-heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	17 m ²
-heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	17 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

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

 12.2.1918 Dok om vej mv
 22.10.1918 Dok om baderet samt færdselsret mv, samt badehus
 27.7.1929 Dok om baderet mv, samt badehus
 27.7.1929 Dok om færdselsret mv
 27.7.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 1.12.1930 Dok om baderet samt færdselsret mv, samt badehus
 4.2.1948 Dok om færdselsret mv
 14.6.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 4.695.000

 Sagsnr.: 35-X0001136
 Ejerudgift/md.: kr. 4.503

Dato: 21.4.2025

Forsikringsforhold:

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

 Svamp: Ja Nej

 insekt: Ja Nej

 rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

Der findes 1 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 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:
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. 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: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 35-X0001136
 Ejerudgift/md.: kr. 4.503

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.187,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 24.118,08	Indskud til grundejerforeningen, anslået	kr.	200,00
Husforsikring	kr. 5.352,00	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået	kr.	8.000,00
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Røtdebekæmpelse	kr. 97,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	30.050,00
Skorstensfejerbidrag, anslået	kr. 700,00	I alt	kr.	4.739.250,00
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. 54.034,88			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.473 md./ 317.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.119 md./ 253.433 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: 21.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken.

Adresse: Gråspurvej 5, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 4.695.000

 Sagsnr.: 35-X0001136
 Ejerudgift/md.: kr. 4.503

Dato: 21.4.2025

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
Realkredit Danmark	Anden lånetype				DKK	0			0				