

Salgsopstilling

Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om et tilflugtssted, hvor hele familien kan samles til hyggelige stunder? Så skal I ikke længere end til Rønne Alle 1, hvor der her venter jer et total renoveret sommerhus placeret på en herlig grund. Med sin beliggenhed i hyggelige Vejby og den skønne danske natur tæt, vil I her opleve en total ro, når weekender og feriedage skal nydes i fulde drag.

Udover sin geniale beliggenhed, byder jeres kommende tilflugtssted på en fornem planløsning, hvor hele familien kan føle sig hjemme. Første møde med jeres nye hjem, starter i fordelingsentréen, der med sin lyse indretning af lækre materialevalg og rummelighed sætter stemningen og byder op til ren sommerhusidyl. Herfra går turen ind i det herlige alrum, hvor stue og køkken forenes og danner skønne rammer. Køkkenet byder på flot skabs -og bordplads, hvor hjemmebak og hjemmelavet middage kan kreeres, mens samtalerne flyder hen over køkkenøen. Efter en lang dag på stranden eller vandretur, kan I med god samvittighed slå jeg ned i stuen til hygge eller omkring spisebordet, hvor brætspillene er taget frem, men brændeovnsens knitren kan høres i baggrunden. Fra stuen har I også direkte adgang til den skønne terrasse, hvor sommerens måltider kan nydes med udsigt til haven.

Ydermere, byder sommerhuset på 5 fine værelser, der nemt kan genskabes til soverum, så gæster også har et sted at overnatte. Sidst er der badeværelse og toilet, der som resten af husets rum fremstår i flot stand samt fornemt indrettet.

Blot 10 minutter på cyklen når I nærmeste købmand, hvor gøremål kan klares. Hertil når I Vejby Strand 5 minutters kørsel fra hjemmet, hvor der både kan bades i havet samt nydes en is i det dejlige sommervejr. Når strandturene bliver for vante, kan I vandre hen mod det smukke fredet område Heather Hills, hvor der her venter jer et stykke unikt dansk natur.

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.

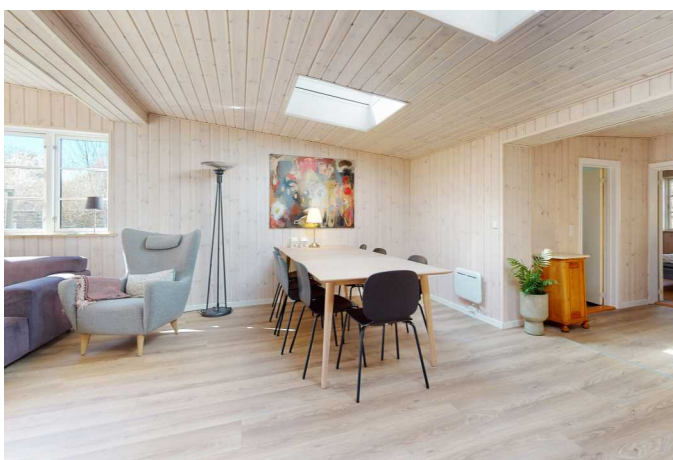
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000

Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024



Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000

Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024



Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000

Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	16 el Vejby By, Vejby
BFE-nr.:	2336572
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1958/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.547.000 kr.
Grundværdi:	1.030.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.037.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	824.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.337 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	137 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
- heraf Carport	25 m ²
- heraf Overdækket terrasse	9 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	25.05.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Dyndmosegård, Vejby
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.08.1949 lbnr. 1528-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Filnavn: 16_A_4

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-33
Sommerhusområder fra Tisvilde til Vejby
Planstrategi 2019
Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi

Grundejerforening: www.dyndmosegaard.dk

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab: Bosch
Ovn: Electrolux
Komfur: Ukendt mærke
Emhætte: Ukendt mærke
Vaskemaskine: Wasco

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000

Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	9.146	Kontantpris/udbetaling	2.645.000
Ejendomsværdiskat	10.392	Tinglysningsafgift af skødet	17.750
Skorstensfejning	689	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	6.500
Rottebekæmpelse	59		
Grundejerforening	500	I alt	2.669.250
Vejlaug	350	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Renovation, ANSLÅET	2.600		
Gebyr for adm. jordanvisning	7		
Fritidshusforsikring, ANSLÅET	5.000		
Ejerudgift i alt 1 år	28.743		

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.326 md./ 183.916 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.187 md./ 146.240 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Rønne Alle 1, 3210 Vejby
Kontantpris: 2.645.000

Sagsnr.: SU-0013-8561
Ejerudgift/md.: 2.395

Dato: 15.04.2024

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: Ingen
--	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.