

# 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: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 12460001004  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 31.3.2025



## Beskrivelse:

Huset på Skræntevej 11, som oprindeligt er fra 1986, er løbende vedligeholdt og fremstår af samme årsag i meget velholdt og indflytningsklar stand. Der er en rigtig god og behagelig rummelighed i hjemmet, som består af 176 m<sup>2</sup> i et plan. Samtidig får I en stor grund på 1.167 m<sup>2</sup> med en dejlig have og carport i indkørslen.

Der er to indgange til hjemmet, hvoraf den ene er gennem bryggerset, som ligger ved siden af det dejlige køkken. Herfra er der åben forbindelse ind til den store stue, som er rigtig fin og stilfuld med gennemgående stilvalg i bløde farver, brændeovn samt to udgange til haven. Ved stuen ligger der også et enkelt værelse.

I modsatte ende af hjemmet kommer I fra fordelingsgangen til hele fire værelser, hvilket giver jer rigtig mange indretningmuligheder. Her ligger der også to badeværelser, hvoraf det ene er nyere og i smagfuldt materialevalg og i forbindelse med soveværelset, som desuden har indbygget skabsplads samt en udgang til en lille terrasse med morgensolen lige for døren.

Haven er solrig og hyggelig med et flisebelagt område hele vejen omkring huset, der er niveau forskudt i forhold til haven. Det giver jer gode muligheder for at nyde solen i løbet af dagen, samtidig med at den store græsplæne med de store buske og højbede giver rig mulighed for at slå de grønne fingre løs herude.

Det er for enden af et lukket vænge, at I finder dette dejlige hus, som både er i nærheden af stranden og Tisvildeleje. I kan således nemt komme til den smukke kystlinje og flot natur, samtidig med at I er få kilometer fra Tisvilde Naturbørnehus, indkøbsmuligheder og Sankt Helene Skole. Derudover er I nær trinbræt, hvorfra toget nemt tager jer til Hillerød.

## 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: Henrik Høegh

Adresse: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 12460001004  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 31.3.2025



Adresse: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 12460001004  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.179

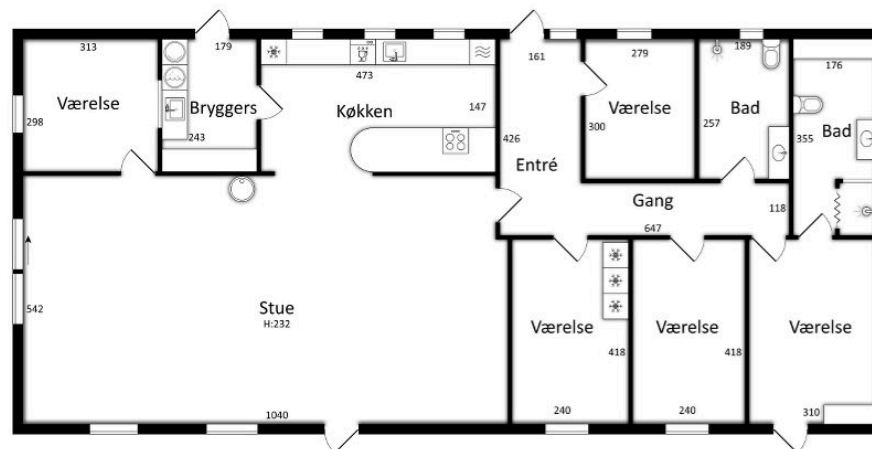
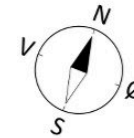
Dato: 31.3.2025



Adresse: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 12460001004  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 31.3.2025



Adresse: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 12460001004  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 13cm Holløse By, Vejby  
BFE-nr.: 2333678  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Jf. ejendomsdatarapport  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1986 / 1999

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.478.000,00  
Grundværdi: 1.501.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.782.400,00  
Grundlag for grundskyld: 1.200.800,00

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

### Tilbehør:

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

Køleskab Siemens, Ovn 2 stk. simens, den ene ovn er en kombi ovn med mikroovn indbygget, Emhætte Gutmann, kogeplade simens. Vaskemaskine Samsung, Tørretumbler blomberg, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1167 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	176 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	176 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	30 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	30 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

11.8.1949 Dok om byggelinier mv  
13.1.1982 Lokalplan nr. 21.81

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/pejseindsatsen 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 12460001004  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Lokal Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.555,00 Forbrug: 9.817 kwh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: El og Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udover udgift til fjernvarme må man forvente udgift til supplerende el-varme på ca 3900 kr (jf. energimærke).

Endvidere bruges brænde efter behov.

#### 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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ejendom i byzone:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Finansiering:**

place2live anbefaler køber at søge rådgivning i pengeinstitut/kreditforening med henblik på beregning af alternative finansieringsmuligheder.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

Adresse: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 3.395.000

 Sagsnr.: 12460001004  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.190,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.190,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.922,56	Ejerskiftegebyr til grundejerforening
Rottebekæmpelse	kr. 146,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.567,50	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.121,36	
Gebyr for jordanvisning	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.144,81	

### 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.725 md./ 224.700 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.990 md./ 179.883 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: 31.3.2025. 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:** Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**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>

Adresse: Skræntevej 11, 3210 Vejby  
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 12460001004  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 31.3.2025

#### 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:


Ingen.

#### 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	Rentetilp.lån	1.788.300,00	1.789.472,52	1.770.557,80	DKK	1,13	42.414,72	27,50	3,69	0			



# Vil du se mere..?



Få mere information  
på [place2live.dk](https://place2live.dk)

*Kontakt din lokale  
place2live butik*

## Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød  
Sdr. Jernbanevej 16B  
3400 Hillerød  
Tlf. 4820 3040  
[3400@place2live.dk](mailto:3400@place2live.dk)

Place2Live Gribskov  
Vestergade 1  
3200 Helsingør  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)

Udstilling  
Place2live Smidstrup  
Smidstrup Strandvej 57  
3250 Gilleleje  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)