

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: Vangeledsvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001189
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 13.3.2025



Beskrivelse:

Det er en nem og bekvem hverdag, der venter jer, hvis I bliver de nye, lykkelige ejere af Vangeledsvej 6. Ikke nok med at villaen ligger centralt i Vejby, så overtager I nøglerne til et pænt istandsat hjem, hvor I kan flytte direkte ind. Glæd jer blandt andet til tre værelser, et badeværelse, et gæstetoilet, et opholdsmiljø og en solrig have.

Villaen står flot med en snehvid facade, sorte vinduesrammer og et matchende tag, der fuldender udtrykket. Ved ankomst parkeres bilen i den flisebelagte indkørsel, og herefter kan I vælge at træde ind i den formelle entré eller gangarealet, der ligger klos op ad bryggeret.

Boligens hjerte er uden tvivl det åbne opholdsmiljø med frit flow mellem køkkenet og stuen. Dagslyset strømmer gennem rummet, mens terrassedøren skaber en flydende overgang mellem inde og ude. Køkkenet er stilrent med hvide, grebsfrie elementer, en flytbar ø og integrerede hårde hvidevarer. Fordelingsgangen giver adgang til hjemmets tre værelser, med mulighed for at genetablere det 4 værelse og dertil kommer et gæstetoilet samt et lyst og indbydende badeværelse med væghængt toilet og en glasafsikret bruseniche.

Udemiljøet er i top med mulighed for at nyde solen på alle tidspunkter af dagen. Mod sydøst er der opført et stort terrasse miljø, der munder ud i et overdækket loungeområde, og takket være græsplænen er der masser af plads til børneleg.

Jeres kommende hjem ligger centralt i Vejby med under 500 meter til indkøbsmuligheder. Både Sankt Helene Skole og daginstitutionen nås i løbet af ti minutters gang, ligesom der er tilsvarende kort afstand til idrætshallen og Vejby Station.

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: Vangeledsvej 6, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001189
 Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 13.3.2025



Adresse: Vangeledsvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001189
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 13.3.2025



Adresse: Vangeledsvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001189
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 13.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 7df Vejby By, Vejby
BFE-nr.: 2335093
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.130.000,00
Grundværdi: 1.299.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.704.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.039.200,00

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Blomberg, Ovn: Samsung, Emhætte: Ikea Kogeplade: Schott, Opvaskemaskine AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	837 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	132 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
-heraf Carport	21 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.8.1949 Dok om byggelinier mv,
21.8.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejby Borger- og Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Vangeledsvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001189
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 13.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.492,88 Forbrug: 10.422 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, 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.

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: Vangeledsvej 6, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 12460001189
 Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 13.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.690,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.535,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.624,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening
Grundejerforening	kr. 300,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Røttebekæmpelse	kr. 119,49	I alt
Renovation	kr. 3.567,50	
Adm jordgebyr	kr. 6,50	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.842,89	

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: 15.019 md./ 180.233 år. Netto ekskl. ejerudgift: 12.024 md./ 144.286 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: 13.3.2025. 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: Vangeledsvej 6, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 12460001189
 Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 13.3.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	800.000,00	800.000,00	799.048,00	DKK	4,00	39.110,40	27,42	15,66				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	762.285,52	762.285,52	765.067,86	DKK	4,00	47.992,35	27,42	9,38				

Vil du se mere..?



Få mere information
på 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

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk