

# Salgsopstilling

Adresse: Tisvildevej 18 2, A2, Vejby, 3210 Vejby  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 33ALD -000743  
Ejerudgift/md.: 2.540,00

Dato: 07.08.2018



## Beskrivelse:

### **PREMIERE - Kildehøjgaard i naturskønne Nordsjælland Lækre 1-plans rækkehuse fra 75-125 kvm – med terrasse og have, tæt på Tisvilde Strand.**

Dette rummelige rækkehus på 75 kvm er placeret i række 2 med 2 værelser, dejligt køkken/spisestue og stort badeværelse. Til rækkehuset hører der have til. Uden bopælspligt. Række 2, Type A2

Nybyggeri i større målestok er en ekstrem sjældenhed i hjertet af Nordsjælland, desto mere attraktiv er Kildehøjgaard-projektet i Vejby. Vores arkitekter har skabt eksklusive åbne, lyse rækkehuse med gennemlyste rumforløb enten på tværs eller på langs af boligerne. Det er eksklusiv og elegant byggekunst i verdensklasse.

Alle boliger har haver med lækre solterrasser. Bygningens kontrastfyldte ydre med flotte facader og de nærmest usynlige flader af glas og stål understreger arkitektens vision. Der opføres 62 boliger. Vælg mellem rækkehus på henholdsvis 75 kvm, 90 kvm, 105 kvm og 125 kvm. Først og fremmest er der i alle de valgte planløsninger tænkt på at gøre livet let og behageligt for de nye ejere.

Boligerne er som skabt til livsnydere, der søger den unikke stemning midt i naturen, og som ønsker at være fri for at skulle vedligeholde et gammelt hus. Man snydes ikke for friluftslivet, som kan dyrkes på de elegante solterrasser med plads til både grillhygge og hængekøje. Eller i den overskuelige have, som næsten passer sig selv. Alt i alt er det umuligt ikke at lade sig forføre af denne perle, hvor de rene linjer møder Riviera-kystens rustikke charme. Så grib denne usædvanlige chance for at flytte ind i et nybyggeri i Vejby – Nordsjælland – midt i naturen, tæt på Tisvildelejes kilometerlange, hvide og børnevenlige sandstrand med rent saltvand, klitter og skovbryn.

Byen byder på gode indkøbsmuligheder og gårdbutikker i området med alt fra økologisk kød til lokalt dyrket vin. De gode transportforbindelser gør det let at komme rundt i området, og børnefamilier kan se frem til at stifte bekendtskab med den populære Sankt Helene Skole. Få minutter fra Vejby finder man feriebyen Tisvildeleje. Året rundt er Tisvildeleje, eller bare Tisvilde, et besøg værd. Byen lokker blandt andet med mange hyggelige caféer, folkefest, operaarrangementer og markeder og ud for Tisvilde Hegn, Danmarks femtestørste skov, strækker sig en kilometerlang, børnevenlig sandstrand med klitter og smukke skovbryn. Glæd jer - for livet leves lidt ekstra godt langs Den Danske Riviera, hvor der er plads til romantik og afslapning, kulturelle oplevelser og masser af muligheder for et godt liv med dem, du holder af.

## 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: Matilde Andersen





Adresse: Tisvildevej 18 2, A2, Vejby, 3210 Vejby  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 33ALD -000743  
Ejerudgift/md.: 2.540,00

Dato: 07.08.2018



Adresse: Tisvildevej 18 2, A2, Vejby, 3210 Vejby  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 33ALD -000743  
Ejerudgift/md.: 2.540,00

Dato: 07.08.2018

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Gribskov Kommune
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Zonestatus:	
Vand:	Privat.
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	1.850.000
Heraf grundværdi:	300.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.650.000
Grundskatteloftsværdi:	300.000

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	75 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	25 m <sup>2</sup>
- Skur areal	4 m <sup>2</sup>
- Terasse areal	10 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	08-06-2018

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

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle-/fryseskab: Siemens, Emhætte: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens, Ovn: Siemens, Keramisk kogeplade: Siemens,  
Komfur: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tisvildevej 18 2, A2, Vejby, 3210 Vejby  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 33ALD -000743  
Ejerudgift/md.: 2.540,00

Dato: 07.08.2018

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Ejendomsmæglerens oplysninger til sælger**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet

Ejendomsmægleren har en væsentlige økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra: Anslået tal

**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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport  
Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport  
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2020.

Adresse: Tisvildevej 18 2, A2, Vejby, 3210 Vejby  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 33ALD -000743  
Ejerudgift/md.: 2.540,00

Dato: 07.08.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	13.300,00	Kontantpris:	1.995.000
Ejendomsskat	5.400,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	13.660
Husforsikring	3.000,00		
Grundejerforening	5.250,00	I alt	kr. 2.008.660
Renovation	3.500,00		
Fællesantenne	0,00		
Rottebekæmpelse	20,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	30.470,00		

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:  
Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelser. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.481 md./ 101.772 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.119 md./ 85.428 år v/ 26.58 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 07.08.2018. 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: - . **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.

---

Adresse: Tisvildevej 18 2, A2, Vejby, 3210 Vejby  
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 33ALD -000743  
Ejerudgift/md.: 2.540,00

Dato: 07.08.2018

---

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 fradragsskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	-------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------

---