



REAL

Holløse Gade 7B, 3210 Vejby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	163
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.335		
Byggeår/ombygget	1900/1987	Energimærke	D

Sagsnr. **3593329**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Varmt og indbydende rækkehus med øje for den enkelte detalje!

OMRÅDET:

Beliggende i det betagende Holløse gemmer sig et charmerende rækkehus. En lille by med et utroligt elskværdigt lokalsamfund samt ejerforening og en atmosfære hvor man kan være helt sig selv. Her får man privatliv uden at være alt for langt væk fra civilisationen. Ca. 700 meter til togstation, flere skoler inden for få km., et ocean af fritidsaktiviteter samt cykel/gå ruter i området, ca. 2-3 km. til hvide sandstrande, flere indkøbsmuligheder - eks. i Vejby, et udvalg af restauranter i det nærliggende Tisvildeleje og meget mere. Ca. 20 min kørsel til Hillerød

EJENDOMMEN:

Et hjemligt og afstressende rækkehus i 1½ plan. En bolig med et utroligt tiltalende design/indretning og flere hyggekrege spredt rundt på ejendommen.

En have i 3 lag, hvor man både får en overdækket flisebelagt terrasse, afslapnings have og den øverste del med både blomsterbede og frit græsareal.

Gode parkerings forhold med plads til 2 biler. 2 store disp. rum med mulighed for at etablere direkte adgang fra boligen til et evt. hobby/motions rum

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Aflang entre med god garderobe plads og klinkegulv med gulvarme. Mellemgang med skab samt nedgang til høj krybekælder (vinkælder).

Stort badeværelse med både badekar, muret bruseniche og klinkegulv med gulvarme. Skøn opholdstue med god spiseplads og gulvarme. Åbent og gennemført køkken med vinduer direkte ud til terrassen, samt gulvarme. 2 rum som kan benyttes som teenage afdeling begge med gulvarme, samt rummeligt vaskerum/fyrrum.

1. salen byder på: Hyggeligt møblerbart repos. 2 store soveværelser. 1 hyggeligt soveværelse. Lyst malede trægulve i værelser og på repos. Nyere badeværelse med bruseniche og klinkegulv med varme.

GENEREL STAND:

Et velovervejet og velholdt rækkehus, som bare står og mangler nogen til at bo i det!

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: Tina Kyhl

Adresse: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025



Køkken



Alrum



Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025



Badeværelse



Have



Terrasse



Ejendommen



Bryggers



Værelse

Adresse: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025

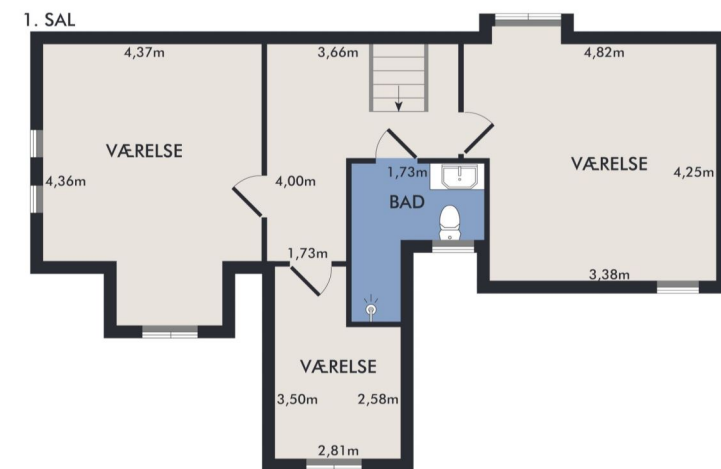
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 1 d Holløse By, Vejby
BFE-nr.: 254996
Ejl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1900/1987

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 319 m²
- heraf boligareal: 163 m²
- heraf areal til tagetage: 75 m²
- heraf areal til andet: 81 m²

BBR-boligareal: 163 m²

Evt. øvrige arealer:
Øvrige arealer: 140 m²
- Kælder: 140 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.184.000 kr.
Grundværdi: 1.199.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.747.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 959.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Metro Vandvarmer, Bosch Vaskemaskine, Siemens Tørretumbler, Blackstar Pillefyr, Gorenje Ovn, Bosch Opvaskemaskine, Bosch Køl/frys, Emhætte, Keramiske plader,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ingen lokalplan tilknyttet ejendommen pr. 03.06.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.08.1949 lbnr. 1535-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16_F_449
Nr. 2 lyst d. 29.10.1962 lbnr. 8460-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv Filnavn: 16_D_201
Nr. 3 lyst d. 06.05.1963 lbnr. 3105-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_D_201
Nr. 4 lyst d. 30.05.1964 lbnr. 4760-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 16_D_201
Nr. 5 lyst d. 03.11.1971 lbnr. 22740-16 Tillægstekst Dok om levering af brændselsolie mm Filnavn: 16_D_201
Nr. 6 lyst d. 01.08.2006 lbnr. 23361-16 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Holløse Gade 7 A-E. Tillige lyst pantstiftende Tillige lyst på ejerl. 2,3,4,5, KORREKT AKT 16_AQ_9 - Filnavn: 16_D_201
Nr. 7 lyst d. 11.11.2008 lbnr. 19294-16 Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 01.08.2008 Tillige lyst på ejerl. 2,3,4,5, KORREKT AKT 16_AQ_5 - Filnavn: 16_D_201



Adresse: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos ALM. Brand Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 5,90 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede med over et defineret mindstekriterium.

Grund og vejareal:

Det angivne grund og vejareal er for hele ejendommen (Nr. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e)

Vand og vandafledning:

Sælger betaler aconto 5.600,- kr. pr. år ud over fællesudgifter.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:
Ved udarbejdelse af tilstandsrapporten har den byggesagkyndige noteret, at der er afvigelser.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.911	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	10.647	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Ejerforening	kr.	31.725	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	2.519.850
Rottebekæmpelse	kr.	125			
ADM. Jordanvisning	kr.	7	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		52.016			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.170 md./ 158.039 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.681 md./ 128.169 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 3 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: 18.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Holløse Gade 7B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593329
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 20.11.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.