



REAL

Hybenvænget 11, 3210 Vejby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	71
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.211	Grund m2	1.200
Byggeår/ombygget	1959/1979		

Sagsnr. **1344002**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

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: Hybenvænget 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1344002
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 16.07.2025



Beskrivelse:

På en fredelig stikvej i det attraktive sommerhusområde i Vejby finder du dette charmerende og velholdte sommerhus – ideelt til dig, der drømmer om et afslappende fristed med masser af lys, luft og nærhed til naturen. Fra adressen er der ikke meget mere end fem minutter på cykel til stranden, hvor du kan nyde havet og den helt særlige sommerhusstemning.

Huset byder på en gennemtænkt og hyggelig indretning med to soveværelser, et pænt badeværelse og en lys entré. Hjerter i huset er det store opholdsrum, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen i ét – et skønt, åbent rum med loft til kip, store vinduespartier og en indbydende atmosfære. Her er plads til både familiehygge, madlavning og afslapning i sofaen – perfekt til både sommerferier og hyggelige weekends året rundt. Derudover er der 2 gæstehuse/annexer (2x10m²) som er velindrettet og yderst brugbare.

En rummelig udestue forlænger sæsonen og åbner op mod den store terrasse og have, som indbyder til både ro og samvær. Haven er frodig og privat med god plads til leg, afslapning og udeliv. Terrassen rummer flere hyggelige kroge, spiseplads under overdækning – og ikke mindst et skønt vildmarksbad, der kan nydes året rundt.

Området omkring Vejby er kendt for sin smukke natur, rolige stemning og korte afstand til både Tisvildeleje og det skovrige Heatherhill-område og ikke mindst en fantastisk strand. Her er du tæt på kyst, kultur og natur, samt indkøb – alt sammen inden for kort rækkevidde og under en time fra København.

Et stemningsfuldt og indflytningsklart sommerhus til familien, der ønsker sig et ægte fristed i hjertet af Nordsjællands 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: Renny Clemmensen

Adresse: Hybenvænget 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1344002
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 16.07.2025



Stue



Stue



Køkken



Udestue



Værelse



Soveværelse



Adresse: Hybenvænget 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1344002
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 16.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hybenvænet 11, 3210 Vejby
Køntantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1344002
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 16.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendømtypē:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	16 kh Vejby By, Vejby
BFE-nr.:	2336699
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentlig kloaksystem
Varømeinstallation:	Elvarøe
Opført/ombygget år:	1959/1979

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	71 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	71 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Anneks	10 m ²
- heraf Skur	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Dyndmosegård
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Nr. 1 lyst d. 07.12.1960 lbnr. 7472-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, vandværk mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendømsværdi:	1.739.000 kr.
Grundværdi:	1.262.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.391.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.009.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hybenvænget 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1344002
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 16.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Anslået

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

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: Hybenvænget 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1344002
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 16.07.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.095	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr. 11.207	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring	kr. 3.008	Ejerskiftegebyr, køber	kr.	600
Grundejerforening	kr. 950	I alt	kr.	2.713.650
Skorstensfejning	kr. 688			
GEBYR FOR ADM. AF JORDANVISNING 1 stk.	kr. 7			
ROTTEBEKÆMPELSE 2025	kr. 77			
Renovation mv., anslået	kr. 3.500			

Ejerudgift i alt 1 år 26.532

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 15.044 md./ 180.532 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.005 md./ 144.059 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: 14.07.2025
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: 1/8 - 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: Hybenvænget 11, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 1344002
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 16.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.590.000	1.601.106	1.598.589	DKK	2,41	58.989	29,50	3,52			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