

REAL



Vegavej 3, 3210 Vejby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	72
Kontantpris	3.845.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.418	Grund m2	1.224
Byggear	1979		

Sagsnr. **103-8207**

RealMæglerne Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

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: Vegavej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 103-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 30.11.2025



Beskrivelse:

Mellem Tisvildeleje og det fredede Heatherhill ligger dette gennemrenoverede Kalmar-sommerhus, der kombinerer ægte sommerhusstemning med nordisk enkelhed og smukke, grønne omgivelser. De høje træer, der omkranser både hus og have, giver en fornemmelse af at være helt omsluttet af naturen.

Indenfor venter et lyst og harmonisk hjem, hvor indretningen er holdt i naturmaterialer og afdæmpede farver. Store vinduespartier giver dig til trækrønerne næsten overalt, så ude og inde smelter sammen. Ovenlysvinduerne og de hvidmalede trævægge skaber et generøst lys og en let, åben atmosfære, som indbyder til afslapning. I det store opholdsrum mødes køkken og stue, hvilket giver en naturlig ramme for fællesskab – hvad enten man laver mad, slapper af i sofaen eller nyder varmen fra pejsen.

Fra det centrale rum er der adgang til tre soveværelser, en hems og et stilfuldt, moderniseret badeværelse. Hvert værelse har plads til to personer, hvilket gør huset ideelt til både familie og gæster. Som ekstra detalje ligger et nyistandsat anneks med soveplads til én kun få skridt fra hoveddøren.

Udenfor finder man en rummelig træterrasse, hvor solen kan nydes fra morgen til aften. Den store naturgrund giver masser af plads til leg og aktiviteter – lige fra boldspil til vandkampe på varme sommerdage. Og vil man ned til vandet, tager det blot ti minutter til fods gennem hyggelige stier at nå Vejby Strand, hvor nedgangen ved Slugten fører til et af områdets smukkeste kyststræk.

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: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Vegavej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 103-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 30.11.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken



Dagligstue



Soveværelse



Soveværelse



Adresse: Vegavej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 103-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 30.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	14 cm Vejby By, Vejby
BFE-nr.:	2336020
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.786.000 kr.
Grundværdi:	1.958.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.228.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.566.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.224 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.08.1968 lbnr. 10233-16 Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, vandværk mv
Nr. 2 lyst d. 16.03.1979 lbnr. 7964-16 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet
forud for pantegæld

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Se andre forhold.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vegavej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 103-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 30.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Brændeovn

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom.

I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Inventar

Følgende inventar medfølger ikke.

- Dobbelt seng i soveværelse
- Tremmeseng i soveværelse *
- Marshall højtaler (står i køkkenet) *
- Nespresso Sage Kaffemaskine (står i køkkenet)
- KitchenAid El-kedel (står i køkkenet)
- Dansk vandmaskine (står i køkkenet) *

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Varmer sommerhuse

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen, jf. Formidlingsbekendtgørelsen § 16, stk. 3.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Vegavej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 103-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 30.11.2025

- Ståttårn/læringstårn (står i køkkenet)
- Diverse legetøj
- Loungesæt *
- Havebord / lldbord inkl. stole *
- Diverse nyindkøb værktøj, haveredskaber, havetraktor m.m. i skuret
- Samsung Serif
- Rokkefår i stuen

* betyder at de kan medfølge, hvis køber giver fuld pris



Adresse: Vegavej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 103-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 30.11.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.367	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.845.000
Grundskyld	kr. 17.387	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.118
Grundejerforening, anslået	kr. 1.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Ejendomsbidrag, anslået	kr. 400	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.000
Renovation a conto	kr. 3.568	I alt	kr.	3.879.068
Skorstensfejning, anslået	kr. 600			
Husforsikring, anslået	kr. 6.500			

Ejerudgift i alt 1 år

41.021

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.448 md./ 245.378 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.528 md./ 198.334 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: 27.11.2025
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: Vegavej 3, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 103-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 30.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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 Nordhavn
RealMæglerne tilbyder via vores 4 butikker på Vesterbro, Østerbro, Nordhavn og Projekt & udlejning salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder. Vi sælger mere end 250 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.