



REAL

Rågebakken 3A & Rågebakken 3B, 3210 Vejby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	114
Kontant	5.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.121	Grund m ²	2.175
Byggeår	1933		

Sagsnr. **13400028**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

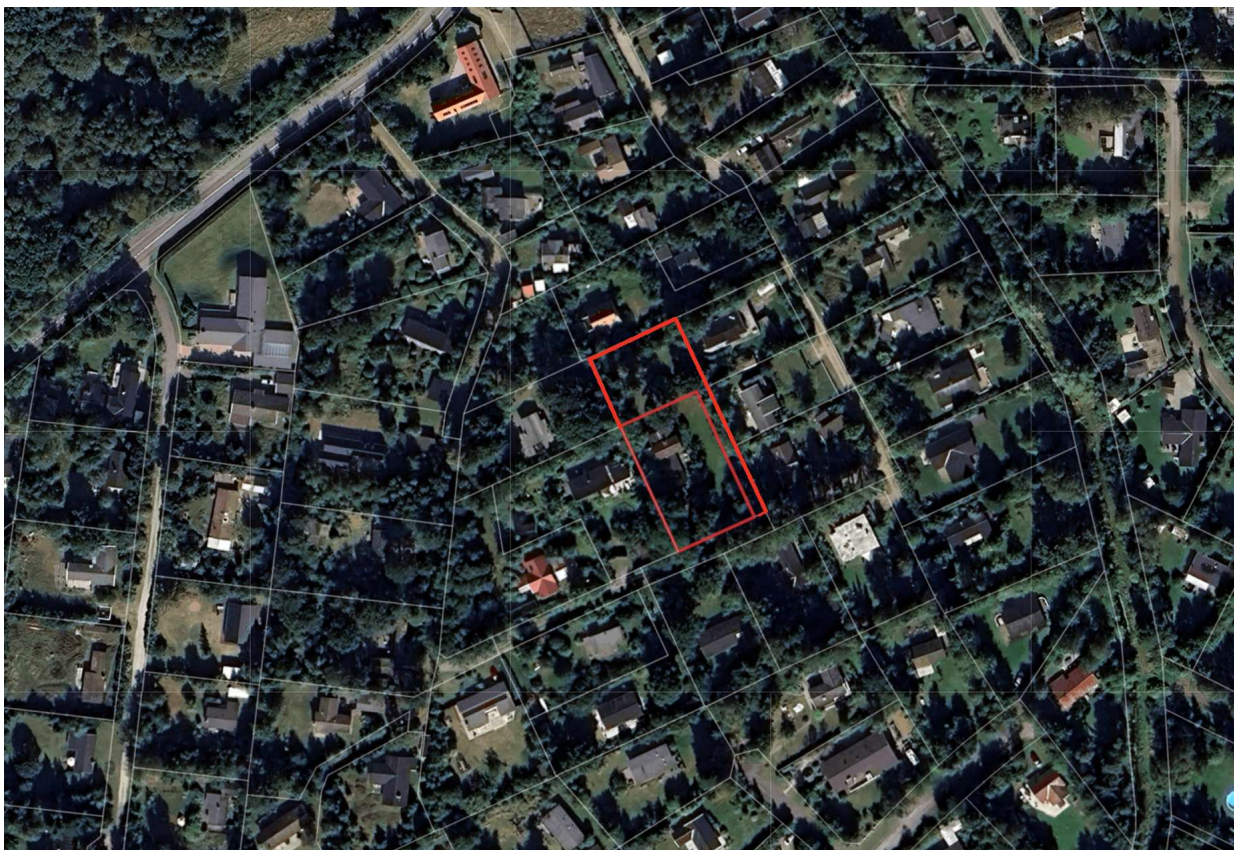
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rågebakken 3A & Rågebakken 3B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 13400028
Ejerudgift/md.: kr. 3.121

Dato: 21.07.2026



Sjældent udbudt dobbeltgrund med udsigt og sommerhusidyl i Rågeleje - Rågebakken 3A+3B

På attraktive Rågebakken i Rågeleje finder du denne helt særlige mulighed, hvor to grunde sælges samlet som én enhed. Med et samlet grundareal på hele 2.175 m² (1223 m² + 952 m²) får du her en sjælden kombination af udsigt, privatliv, natur og udviklingsmuligheder – blot kort afstand fra strand, Heatherhill og den autentiske sommerhusstemning, som området er kendt for.

Ejendommen er placeret højt i terrænet med kig til vandet og omgivet af smuk natur og fredelige omgivelser. Her mærker man straks roen, lyset og den helt særlige stemning, som gør Rågeleje til et af Nordsjællands mest eftertragtede sommerhusområder.

Det eksisterende sommerhus rummer 114 m² bolig og fremstår som en oplagt mulighed for køberen, der ønsker at skabe sit eget fristed – enten gennem renovering eller ved at opføre noget helt nyt. Den samlede bebyggelsesprocent på 15 % giver attraktive muligheder for at disponere bebyggelsen optimalt på den store dobbeltgrund.

Her får du ikke blot en ejendom – men muligheden for at skabe et sommerliv med lange solrige dage, aftener på terrassen og naturen helt tæt på.

En sjælden mulighed for at erhverve en stor dobbeltgrund på en af områdets bedste beliggenheder.

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.

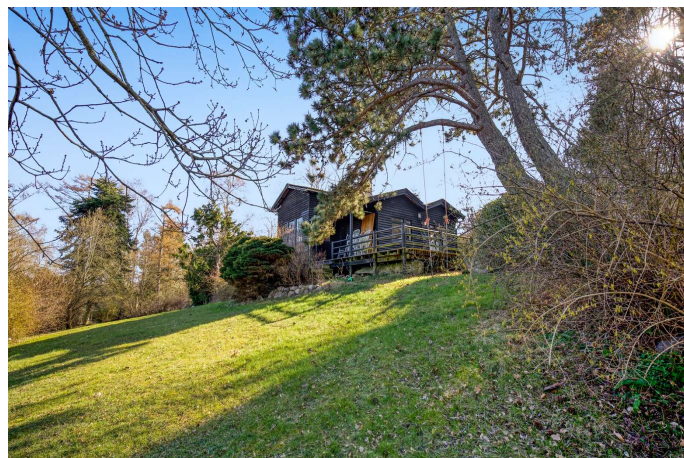
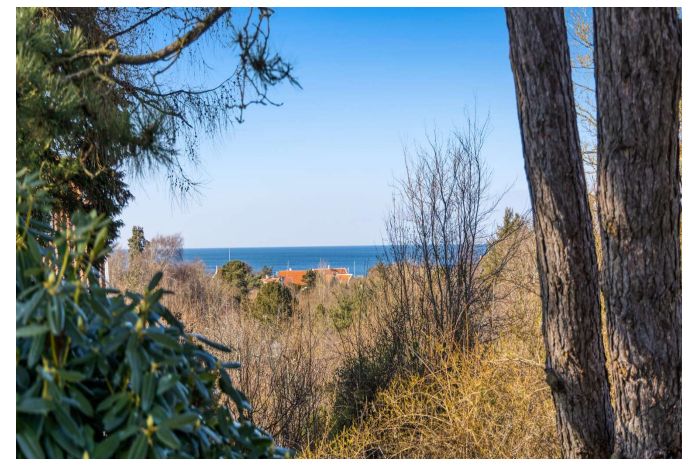
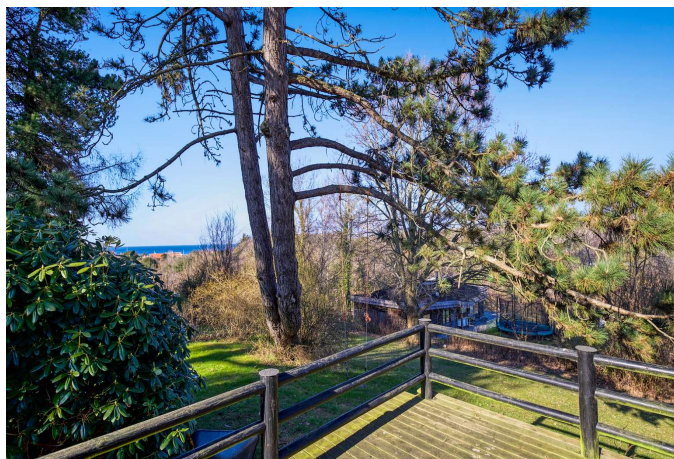
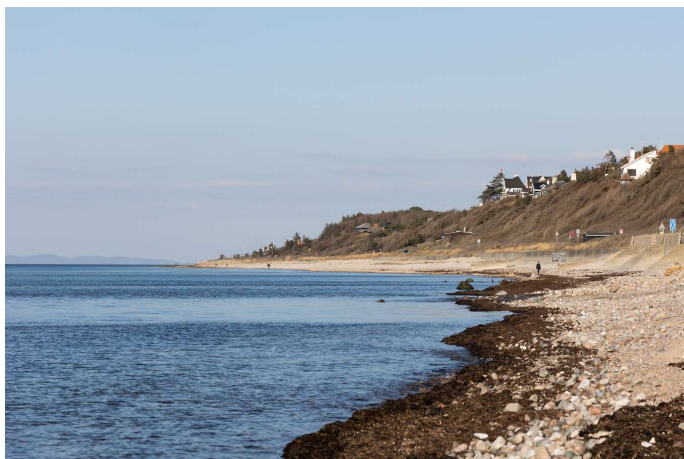
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Rågebakken 3A & Rågebakken 3B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 13400028
Ejerudgift/md.: kr. 3.121

Dato: 21.07.2026



Adresse: Rågebakken 3A & Rågebakken 3B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 13400028
Ejerudgift/md.: kr. 3.121

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 5bl Vejby By, Vejby m.fl.
BFE-nr.: 8844084, 2334620
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.848.000
Grundværdi: 1.763.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.078.400
Grundlag for grundskyld: 1.410.400

Arealer**

Grundareal: 2.175 m²
Boligareal i alt: 114 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 12 m²
Udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Rågebakken 3A og Rågebakken 3B (BFE-nr. 8844084)

- Nr. 1: 21.11.1932 - Dok om færdselsret mv (rettelig lyst 22.11.1932 dbg.nr. 1341)
- Nr. 2: 28.02.1933 - Dok om færdselsret mv, Vedr 5AA

Servitutter - Rågebakken 3B (BFE-nr. 2334620)

- Nr. 1: 21.11.1932 - Dok om færdselsret mv (rettelig lyst 22.11.1932 dbg.nr. 1341)
- Nr. 2: 28.02.1933 - Dok om færdselsret mv, Vedr 5AA

Planer

Kommuneplan 8.S.01 - Sommerhusområde ved Heatherhill

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rågebakken 3A & Rågebakken 3B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 13400028
Ejerudgift/md.: kr. 3.121

Dato: 21.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Rågebakken 3A & Rågebakken 3B, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 13400028
 Ejerudgift/md.: kr. 3.121

Dato: 21.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.700	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	15.655	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation - Affaldsgebyr, anslået	kr.	3.000	I alt	kr.	5.738.696
Husforsikring, anslået	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 37.455			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.622 md. / 379.467 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.294 md. / 303.526 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Rågebakken 3A & Rågebakken 3B, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 13400028
Ejerudgift/md.: kr. 3.121

Dato: 21.07.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.