



REAL

Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	99
Kontantpris	1.698.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.801	Grund m2	147
Byggear	1983	Energimærke	D

Sagsnr. **3593350**

RealMæglerne Gribskov ApS

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

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: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Mulighedsrigt rækkehus med ca. 900 m. til havet!

OMRÅDET:

Beliggende i det elskværdige Rågeleje, med en yderst tiltalende gåafstand til havet på ca. 900 meter. Her har man altså en beliggenhed som giver adgang til supermarkeder, restauranter, hvide sandstrande, skønne gå/cykelruter og nogle fuldstændig fortryllende naturområder som Heatherhill og meget mere. 10-15 min. kørsel til både Gilleleje, Tisvildeleje og Helsingør.

EJENDOMMEN:

Et praktisk og funktionsdygtigt rækkehus med placering op ad et fælles naturareal. 99 m². fordelt på 1 ½ plan med både gode parkeringsforhold til 2 biler og en super hyggelig gårdhave med solsikkebed og egen udgang til de grønne fælles arealer.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Aflang entre med mulighed for garderobeplads. Vaskerum med egen udgang og opbevaringsplads. Stort soveværelse med udkig til den flisebelagte forhave. Større badeværelse med bruser. Stort køkken både med udsigt til gårdhaven, god skabspads og egen udgang til gårdhaven. Åbent fra køkkenet til lille og hyggelig spisestue. Pænt stort soveværelse med udsigt til gårdhaven. Trappe til 1. sal: Kæmpe opholdsstue med rigtig lækker belysning fra ovenlysvinduer og udsigt til begge sider. Lille værelse med udsigt og naturlig belysning.

GENEREL STAND:

Et mulighedsrigt rækkehus med en udsøgt beliggenhed og et imødekomende lokalsamfund!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Tjelum

Adresse: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026



Adresse: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026



Adresse: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026

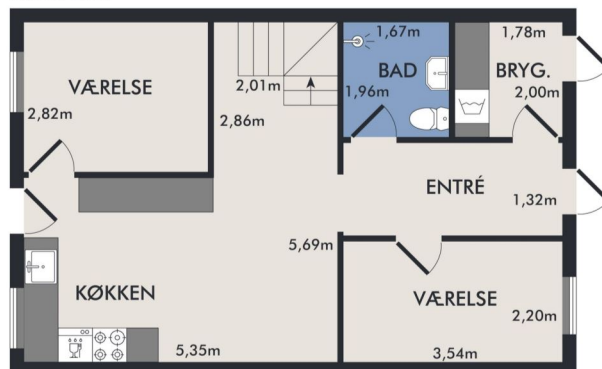
REAL



REAL

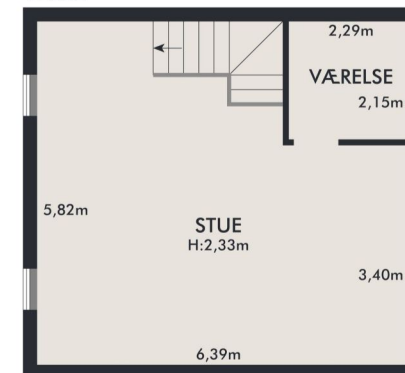


STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
 Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 lf Hesselbjerg By, Blistrup
BFE-nr.:	2304411
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.421.000 kr.
Grundværdi:	672.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.136.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	537.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	147 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ja, der forligger en lokalplan på ejendommen
 - Lokalplan 21.7

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.05.1982 lbnr. 11109-16-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 16_AN_453
 Nr. 2 lyst d. 03.11.1987 lbnr. 24651-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 21.7 Filnavn: 16_T_145
 Nr. 1 lyst d. 28.05.1982 lbnr. 11109-16-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 16_AN_453
 Nr. 2 lyst d. 03.11.1987 lbnr. 24651-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 21.7 Filnavn: 16_T_145

Tilbehør:

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

Tilbehør er som følgende:

Beko - Komfur. Bosch - Opvaskemaskine. Logik - Køleskab + Fryser.
 Fresh - Vandvarmer. Bauknecht - Vaskemaskine. Whirlpool - Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud: Ja, anslået kr. 5.499 pa. fra GF Forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 8.132,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 og rødt 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.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:
- 4 kvm. udhus eksisterer ikke.

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: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.798	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.698.000
Grundskyld	kr.	5.967	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.304
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	1.718.354
Rottebekæmpelse	kr.	72			
Grundejerforening	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Vejfond	kr.	400	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Husforsikring	kr.	4.347	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

21.611

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.177 md./ 110.123 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.513 md./ 90.161 år v/24,10%
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: 28.01.2026
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: 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: Egemosegårdsvej 32, Rågeleje, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 3593350
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.01.2026

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 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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Egemosegårdsvej Adm. Martin Wulff Søndergaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.