



REAL

Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	167
Kontantpris	2.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.930	Grund m2	1.201
Byggeår/ombygget	1974/1994		

Sagsnr. **3593436**

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: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 25.01.2026



Beskrivelse:

167 m2 sommerhus med ca. 1 km. til havet!

OMRÅDET:

Lidt udenfor Gilleleje, i et charmerende sommerhusområde på en rolig sidevej, finder man denne oase. Her er fred og ro samtidig med, at man har en beliggenhed, der giver nem adgang til flere muligheder, såsom kun 1 km til stranden, 800 m til busstoppested og kun 500 m til Firhøj station. Området er generelt meget grønt og frodigt, og den ægte sommerhusstemning gør det muligt at nyde hvert eneste øjeblik.

EJENDOMMEN:

Et stort og velholdt sommerhus på hele 167 m², beliggende på en solrig grund på 1201 m². Haven er smukt anlagt med både buske og træer, samt et levende hegn, der omkranser hele ejendommen.

Huset har fået nyt tag pålagt i 2014/15 samt en tilbygning på 63 kvm. Stort udhus på ca 43 kvm. (27 kvm heraf er reg. på BBR) med mange anvendelsesmuligheder. Desuden findes der tre delvist overdækkede terrasser, som indbyder til mange hyggelige stunder. Her er det kun fantasien, der sætter grænser!

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor entre. Stilrent køkken med mange skabe og udgang til østvendt morgenterrasse. Badeværelse med muret bruseniche og klinkegulv med varme. Kæmpe 3-delt stue med højt til loftet, et fantastisk lysindfald samt flere udgange til stor lækker overdækket terrasse. 4 gode soveværelser samt et kontor/kammer.

GENEREL STAND:

Huset er super velholdt og klar til at blive taget i brug med det samme – her får du virkelig meget sommerhus for pengene!

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.

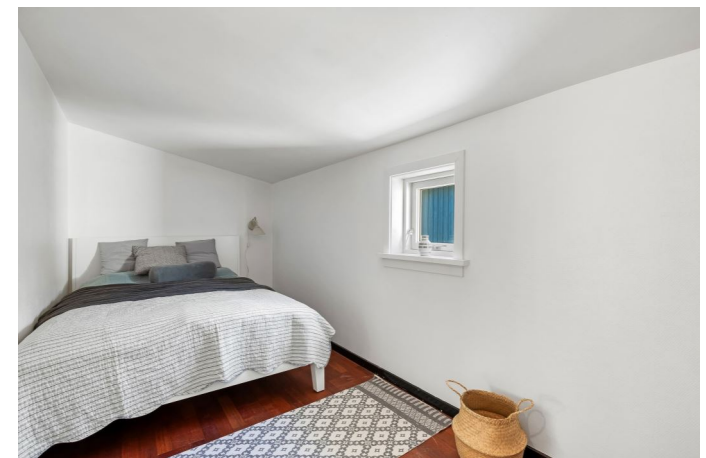
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Kyhl

Adresse: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

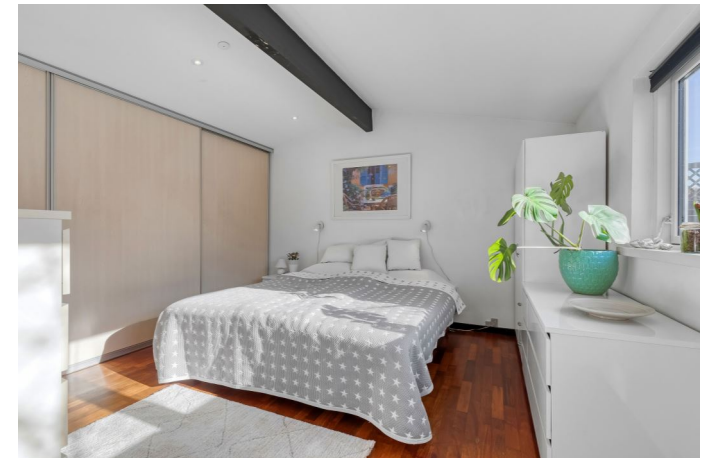
Dato: 25.01.2026



Adresse: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 25.01.2026



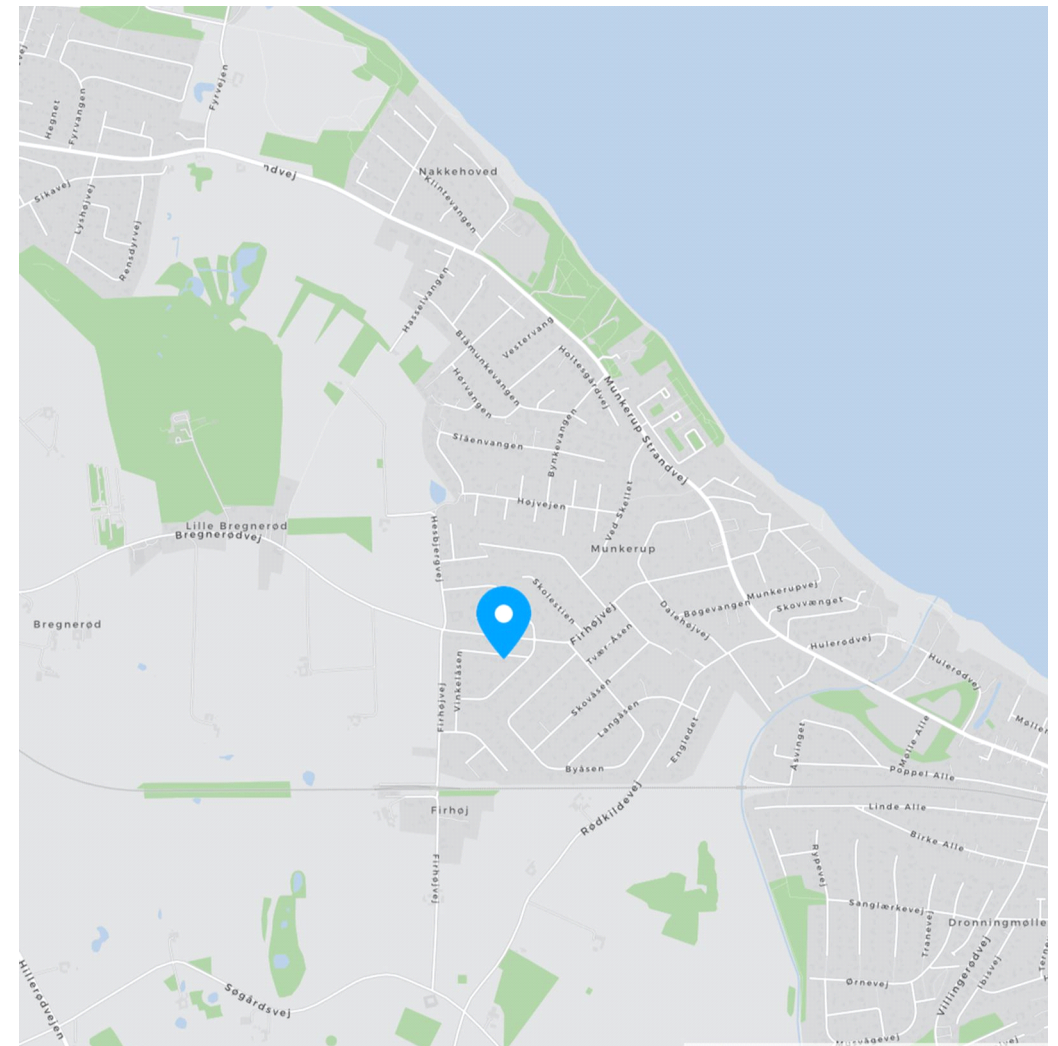
Adresse: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 25.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 25.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	2 da Hesbjerg Gde., Søborg
BFE-nr.:	2327295
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1974/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.613.000 kr.
Grundværdi:	1.472.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.090.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.177.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.201 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	171 m ²
- heraf Indbygget udhus	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
- heraf Carport	26 m ²
- heraf Overdækkede arealer	27 m ²

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:

Ingen lokalplan pr. 08.01.2026

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.05.1973 lbnr. 13011-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 16_B_579

Tilbehør:

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

Husqvarna Robotplæneklipper og Panasonic varmepumpe.

Siemens kogeplader, Gorenje indbygningsovn, emhætte, Blomberg køleskab, Wasco lille skabsfryser og Wasco opvaskemaskine 6 personer.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælger medtager personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 25.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger: Nej

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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 foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:

- Husets eternittag er uden asbest, da det er fra 2014/2015.
- Supplerende varme: Brændeovn (ikke pejs som det fremgår af BBR).
- Den i BBR nævnte carport på 26 kvm. fremstår som en lukket enhed og synes større end angivet på BBR.
- Udhus der deles med nabo fremgår ikke af BBR.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 25.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.661	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	12.379	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.923.044
Rottebekæmpelse	kr.	170	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.		
Grundejerforening	kr.	700			
Skorstensfejning	kr.	1.157			
Husforsikring	kr.	6.069			
Ejerudgift i alt 1 år		35.163			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.783 md./ 189.396 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.893 md./ 154.715 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: 22.01.2026
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: Vinkelåsen 24, Hesbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 3593436
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 25.01.2026

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: Stenhøjgård Grundejerforening

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.