

**REAL**



## Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby

|             |                   |          |              |
|-------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>69</b>    |
| Kontantpris | <b>1.995.000</b>  | Værelser | <b>3</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.257</b>      | Grund m2 | <b>1.270</b> |
| Byggear     | <b>1962</b>       |          |              |

Sagsnr. **3593384**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / [www.realmaeglerne.dk/3250](http://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: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025



### Beskrivelse:

#### Hvis man gerne vil være tæt på naturen:

#### OMRÅDET:

Absolut et roligt og hyggeligt område, hvor grundene er store og rådyrene er faste gæster.

Her 2,5 km til købmanden og 1,5 km. gåtur til Heatherhill. Stranden kan man komme til flere steder - både ved Heatherhill samt ved Rågeleje Strandpromenade, hvor der også er restauranter.

#### EJENDOMMEN:

Hyggeligt og godt isoleret fritidshus med pragtfuld sydvendt have med masser af plads til hygge og leg.

Stor overdækket fliseterrasse, som virkelig udvider perioden, hvor solen og udelivet kan nydes.

Carport. Stort vaskerum med installation til vaskemaskine samt bord med vask.

Værksted med ovenlysvindue. Velisoleret udhus med pænt gulv, skabe og el indlagt.

#### INDRETNINGEN:

Huset indeholder: 2 værelser med trægulve og skabe. Badeværelse med bruseniche. Stort og lys opholdsstue, hvor der også er spiseplads og åbent køkken. Køkkenet har hvide elementer og god skabsplads. Her er trægulve og en rigtig god pilleovn, så man kan holde varmen om vinteren.

Fra stuen er der udgang til den store terrasse, hvor man virkelig kan nyde sin fritid, men man ser ud over sin ugenerte have. Terrassen vender både mod syd og vest. I haven er der bl.a. en hyggelig pavillon samt et sødt legehuse.

#### GENEREL STAND:

En ejendom, hvor der sat fokus på, hvor skønt udelivet er.

Mange gode muligheder.

### 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: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025



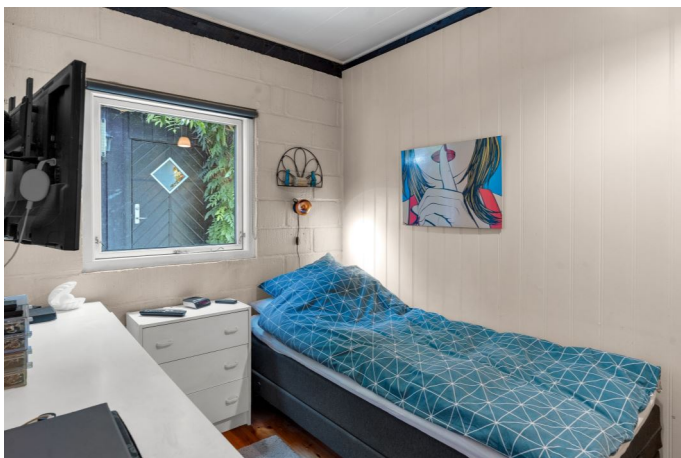
Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

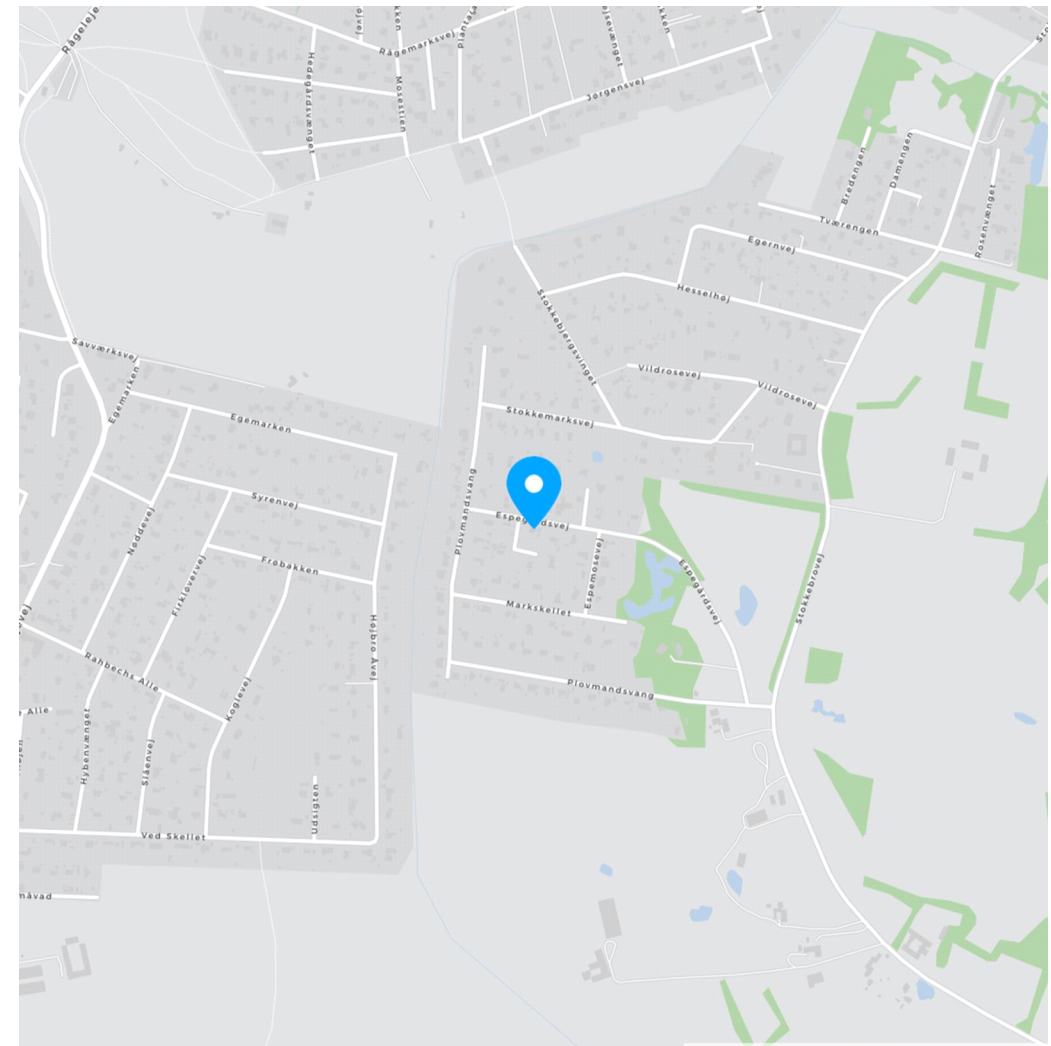
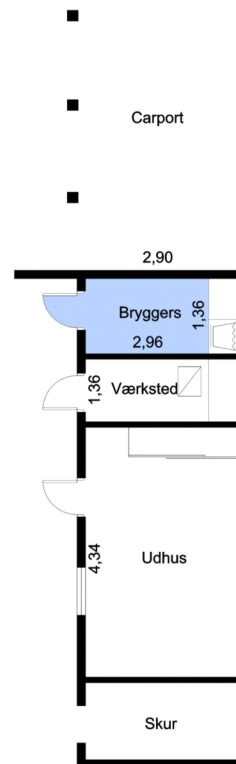
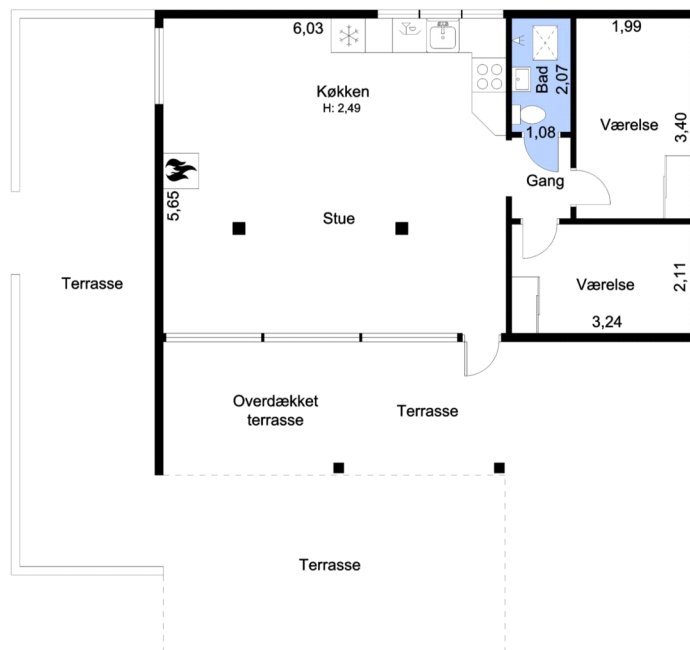


Gang

Adresse: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025



Adresse: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                           |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                            |
| Kommune:            | Gribskov                             |
| Matr.nr.:           | 4 bf Unnerup By, Vejby               |
| BFE-nr.:            | 2334263                              |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                      |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Privat fælles vej                    |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Pilleovn                             |
| Opført/ombygget år: | 1962                                 |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.496.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.322.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.196.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.057.600 kr. |

#### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.270 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 69 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 69 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:        | 40 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 40 m <sup>2</sup>    |

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 forligger på ejendommen pr. 16.09.2025

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 17.08.1909 lbnr. 901936-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (For gammel)  
Nr. 2 lyst d. 25.07.1961 lbnr. 5123-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 16\_A\_634 (Eksistere ikke)  
Nr. 3 lyst d. 13.12.1961 lbnr. 8816-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv Filnavn: 16\_A\_634

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Gorenje keramisk kogeplad, Voss indbygningsovn, udtæksemhætte, integreret Bosch opvaskemaskine (6-8 pers.) og integreret Voss køle/fryseskab.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Pilleovn  
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

#### 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 og risiko for brand.

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:  
- Huset er anført på BBR som værende 69 kvm. Ud fra bygningstegningerne skønnes det at være ca. 60 kvm.  
- Supplerende varme: Pillebrændeovn fremgår ikke af BBR.  
- Den overdækkede terrasse på ca. 14 kvm. fremgår ikke af BBR.  
- Udhuset der på BBR er 40 kvm. består af carport, bryggers/vaskerum, værksted, udhus og skur/overdækning.

##### **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: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|---------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat               | kr. | 6.104  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld                      | kr. | 11.739 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 6.602     |
| Renovation                      | kr. | 3.568  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 13.850    |
| Gebyr for adm. af jordanvisning | kr. | 7      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Rottebekæmpelse                 | kr. | 97     | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.015.452 |
| Grundejerforening               | kr. | 700    | 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. |     |           |
| Skorstensfejning                | kr. | 415    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Husforsikring                   | kr. | 4.452  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

27.081

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md./ 128.137 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.630 md./ 103.558 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: 01.12.2025  
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: Espegårdsvej 7, Rågeleje/Unnerup, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593384  
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 01.12.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Espegården Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.