



Pragtfuldt og ugenert indflytningsklart fritidshus med swimmingpool

Vangegærdet 7
Udsholt
3250 Gilleleje

PRIS	2.950.000
UDBETALING	150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	16.499
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.175
EJERUDGIFT (MD.)	1.422
BOLIGAREAL	94 m ²
GRUNDAREAL	1.235 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1972
SAGSNUMMER	5550000024
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

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: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025



Beskrivelse:

pragtfuldt ugenert beliggende kun 575 m fra stranden, men 30 m over havets overflade, for enden af blind vej, 6,5 km fra "downtown Gilleleje" og 67 km fra Rådhuspladsen

94 m² delvist møbleret grundmuret hus fra 1972 beklædt med hvide Icopal halvsten, helårs anvendeligt og med nyere termoruder overalt og velisoleret krybeloft.

Nyere åbent Svanekøkken i forbindelse med spise- og opholdsstue, 3 værelser, heraf 2 med indbyggede skabe. Toilet med ny brusekabine og håndvask (2024), nyere 108 liters EL varmvands-beholder.

Opvaskemaskine, ny vaskemaskine (august 2024); tørretumbler, elektrisk strygerulle, ny luft-til-luft varmepumpe, nyere el radiatorer overalt, nyere brændeovn og fibernet. 17 m² nyere sydvendt havestue med skyde-glasvægge i syd og vest.

Garage, værksted og isoleret bryggers, alle i træ. 1.237 m² stor ugenert naturgrund, 27 m² sydvendt terrasse med nyere 6x3 meter elektrisk markise. Renoveret 59.000 liters ugenert, rund swimmingpool, 8 meter i diameter, med nyere pumpe og helt nyt glasgranulat-filter, der – modsat sandfiltre - ikke skal udskiftes.

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: Morten Lind

Adresse: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025



Adresse: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025



Adresse: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025



Adresse: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 13cq Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.: 2309479
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1972 / 2005

Arealer*

Grundareal udgør:	1235 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	111 m ²
-heraf Udestue	17 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Udhus	19 m ²
-heraf Garage	23 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.450.000,00
Grundværdi: 379.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.160.000,00
Grundlag for grundskyld: 303.920,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Elektrisk Strygferulle, nyere luft til luft varmepumpe, nyere el radiatorer

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.6.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
4.12.1971 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen"

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje

Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024

Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.916,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.950.000,00
Grundskyld 2023	kr. 11.146,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.550,00
Husforsikring	kr. 0,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.062,00	I alt	kr.	2.969.550,00

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.499 md./ 197.994 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.175 md./ 158.095 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 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: 20.7.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Vangegærdet 7, Udsholt, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 5550000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 28.7.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.460.000,00	1.460.000,00	1.088.561,40	DKK	1,00	26.262,48	25,75	11.09				