



**REAL**

## Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>98</b>
Kontant	<b>3.695.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.199</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår	<b>2022</b>		

Sagsnr. **3593409**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://www.realmæglerne.dk/3250)

## 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: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026



### Opført i 2022 med gåafstand til hav og Gilleleje centrum!

#### OMRÅDET:

Beliggende på vandsiden af Strandvejen finder man denne utrolig gennemførte arkitekttegnede fritidsbolig fra 2022. Alt, hvad man nogensinde kunne ønske sig, er indenfor rækkevide! Gåafstand til offentlig transport, havet, Gilleleje Centrum, indkøb, store frie naturarealer og uendeligt meget mere. Der er altså stisystemer til supermarkeder og byen med nogle af Nordsjællands absolut flotteste gå ruter med udsigt hele vejen til Kullen i Sverige.

#### EJENDOMMEN:

Et nyere opført sommerhus med sans for den enkelte detalje. Her får man loft til kip i hele huset, samt et væld af ovenlysvindere og store glasfacader og ikke mindst gulvvarme i hele huset. Til de varme dage har man en stor sydvendt, flisebelagt og ugeneret gårdhave med udendørsbruser. Indbygget carport, samt udhus med både lade boks, ovenlysvinduer og rigtig god plads. Havets buldren og ca. 150 meter til stranden, så bliver det altså ikke meget bedre!

#### INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Lys entre med garderobeplads. Stort badeværelse med klinker og muret bruseniche. Fantastisk flot HTH køkken med køkken arbejdsø, god skabsplads og et betagende lysindfald fra det store ovenlysvindue. Opholdsstue med hele 4 ovenlysvinduer og en kæmpe glas facade i retning mod kysten. Spisestue med et pragtfuldt glasparti som også åbner op til hele terrassen. Kæmpe soveværelse (tidligere 2) med egen udgang til terrassen og rigtig fin skabsplads. Lyst soveværelse med stort glasparti i retning af kysten og adgang til eget badeværelse. Badeværelse med klinker, skabsplads og muret bruseniche.

#### GENEREL STAND:

Et utrolig gennemført og velholdt sommerhus med lav vedligeholdelse. Her skal man ikke bevæge en finger, men altså bare holde ferie!

### 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: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026





Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026

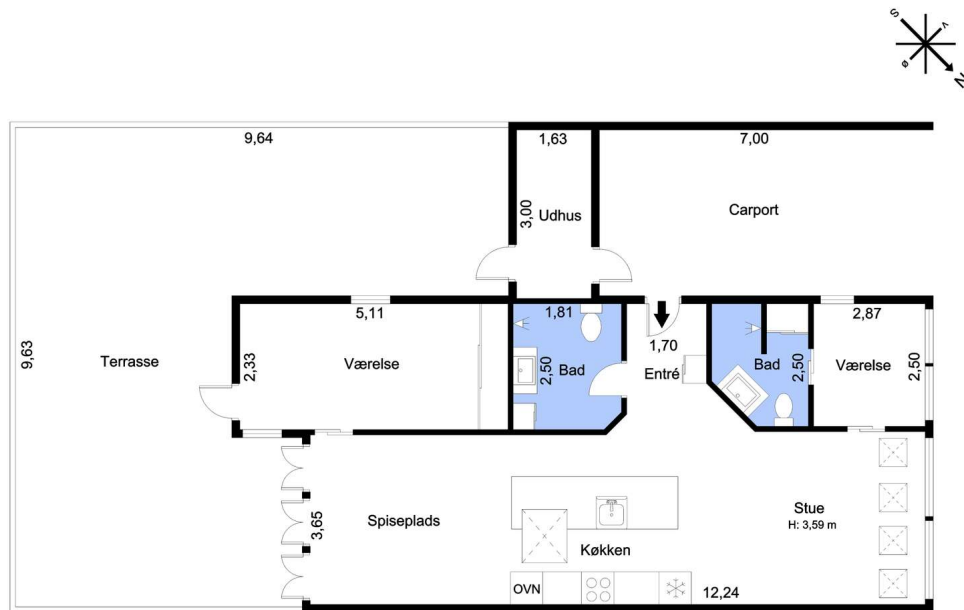




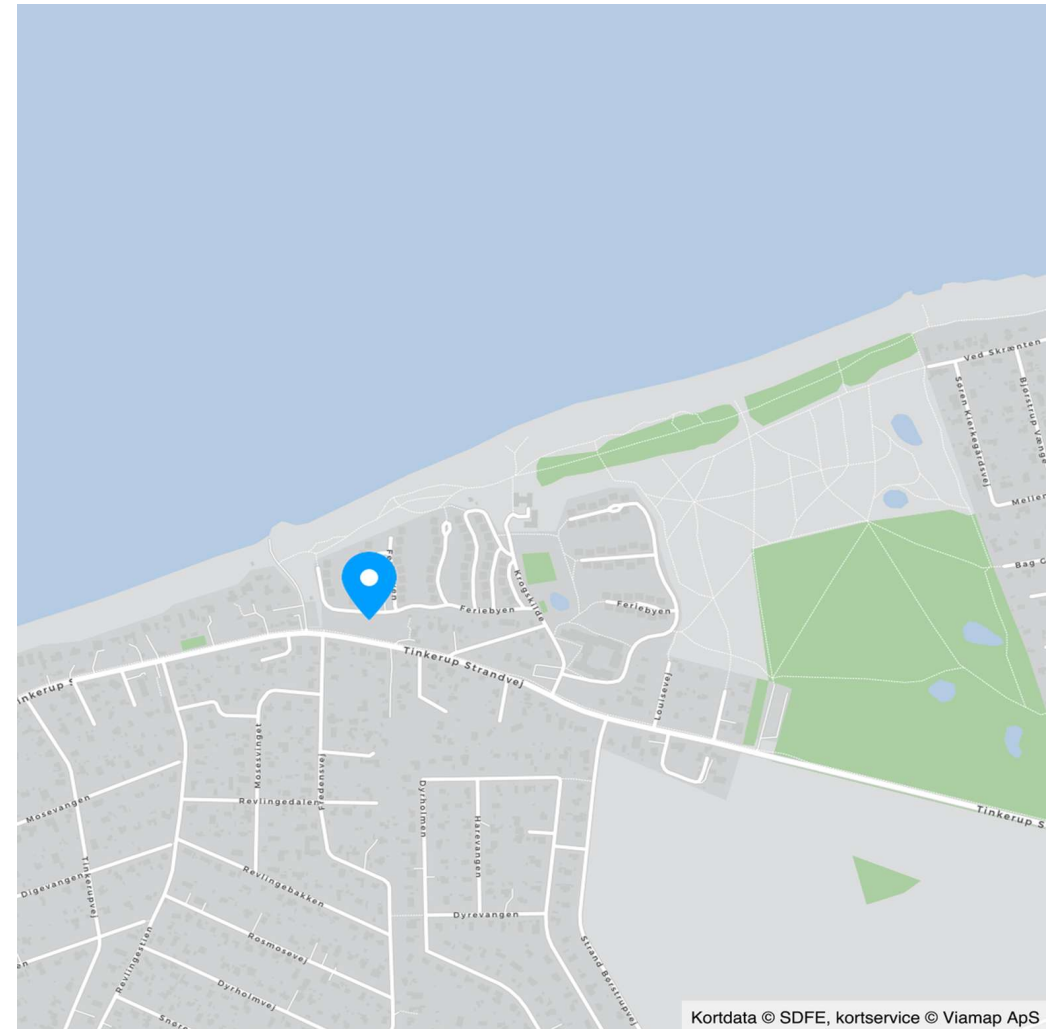
Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Fritidsbolig (ejerlejlighed)  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 3lt Strand Esbønderup By, Græsted  
BFE-nr.: 100455926  
Ejerl. Nr.: 5  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 2.057.000  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundlag for grundskyld: 1.645.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 103 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 98 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 5 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 98 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
- Carport: 19 m<sup>2</sup>  
- Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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**

- Nr. 1: 08.01.1861 - Dok om vej mv 16\_G\_467
- Nr. 2: 11.06.1938 - Dok om baderet samt færdselsret mv 16\_G\_467
- Nr. 3: 15.04.1939 - Dok om baderet samt færdselsret mv 16\_G\_467
- Nr. 4: 06.07.1979 - Lokalplan nr. 42.1 16\_O\_249
- Nr. 5: 13.12.2021 - Deklaration vedrørende kloakledning
- Nr. 6: 22.02.2022 - Deklaration om pligt til medvirken til fordeling af byggeret samt pligt til relaksation
- Nr. 7: 04.03.2022 - I Ejerforeningen Strandhusene Gilleleje ("Ejerforeningen") er det vedtaget, at følgende bestemmelser, som fraviger normalvedtægten for ejerforeninger, skal være gældende for Ejerforeningen, jf. ejerlejlighedslovens § 5:
  - Nr. 8: 04.03.2022 - Deklaration om brugsrettigheder
  - Nr. 9: 04.03.2022 - Deklaration om brugsrettigheder
  - Nr. 11: 21.12.2022 - AFTALE VEDRØRENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE AF VEJE OG ANLÆG

**Planer**

Kommuneplan 2.R.13 - Feriehuse og ferie/konferencecenter vest for Gilleleje  
Lokalplan 342.01 - For ferieboliger i tilknytning til ferie- og kursuscenter ved Gilleleje

Tilbehør:

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

Siemens - Kogeplade + indbygget emhætte, Siemens - ovn, Siemens - Opvaskemaskine, Siemens - Køleskab + fryser  
Franke - Vask, Gorhe - Vandhane, Siemens - Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Plantegning:**

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

**Oplysninger om grundværdi, grundskyld:**

Grundværdi er foreløbig anslået til kr. 2.057.000 (jf. vedlagte bilag vedr. foreløbig anslået boligskat for 2025). Grundlaget for grundskylden er således 80% af kr. 2.057.000 = kr. 1.645.600. Grundskylden for 2026 udgør således 11,1 promille af kr. 1.645.000 = kr. 18.266. Disse oplysninger er anslået efter bedste evne og eventuelle afvigelser i forhold til dette er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	18.266	Kontantpris	kr.	3.695.000
Rottebekæmpelse	kr.	110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Fællesudgifter	kr.	30.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Adm. jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.725.801
Sælger anslår ejendomsværdiskat	kr.	14.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.383			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.919 md. / 239.022 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.082 md. / 192.984 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409  
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 15.03.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: EF Strandhusene Gilleleje v/Jens Nørskov  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 103 / 1030  
Tinglyst: 103 / 1030  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# 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.