



REAL

Sandager 18, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.469	Grund m2	1.210
Byggear	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **3593376**

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: Sandager 18, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
Ejerudgift/md.: kr. 3.469

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Villa med dejlig beliggenhed

OMRÅDET:

I den vestlige del af Gilleleje med kort gå-afstand til alle de dejlige områder ved Gilbjerg Hoved - naturen og stranden.

Gå/cykelafstand til byens centrum samt til stationen, sport og skole.

EJENDOMMEN:

Muret villa med god plads og en pragtfuld stor have, idet ejendommen ligger lige i starten af sommerhusområde. Haven er indhegnet og sydvendt og har masser af muligheder for leg eller andet. Pæn stor træterrasse med markise. Muret garage og værksted. Udhus og carport (ikke reg. på BBR).

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre/vindfang med skiferklinkegulv. Gæstetoilet. Hyggelig pejsestue med muret pejs og klinkegulv med gulvvarme. Garderobe. Spisekøkken med mange skabe, træbordplade og hyggelig spiseplads. Meget stor vinkelopholdsstue med parketgulv og udgang til den sydvendte træterrasse samt haven. 3 gode soveværelser med parketgulve samt skabe i de 2. Stort badeværelse med muret bruseniche, badekar (armatur tilproppet pt.) samt klinkegulv med varme. Godt bryggers med mange skabe, træbordplade, vaskemaskine, klinkegulv og opgang til loftet.

GENEREL STAND:

Her er mange fine kvadratmetre - både inde og ude, som bare står klar til familien, der måske laver lidt opdatering.

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: Tina Kyhl

Adresse: Sandager 18, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
Ejerudgift/md.: kr. 3.469

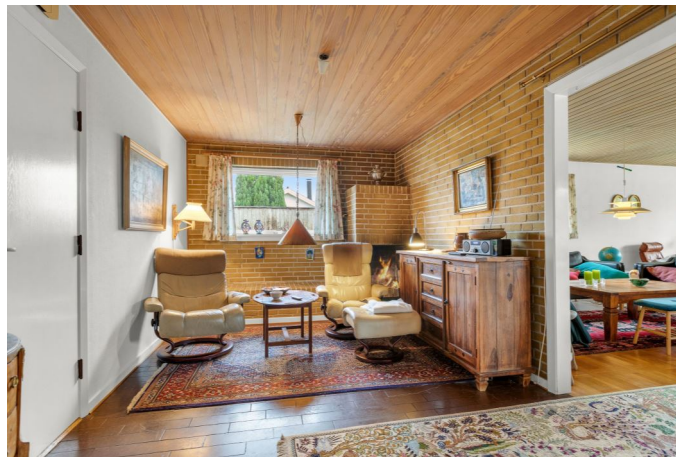
Dato: 21.01.2026



Adresse: Sandager 18, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
Ejerudgift/md.: kr. 3.469

Dato: 21.01.2026



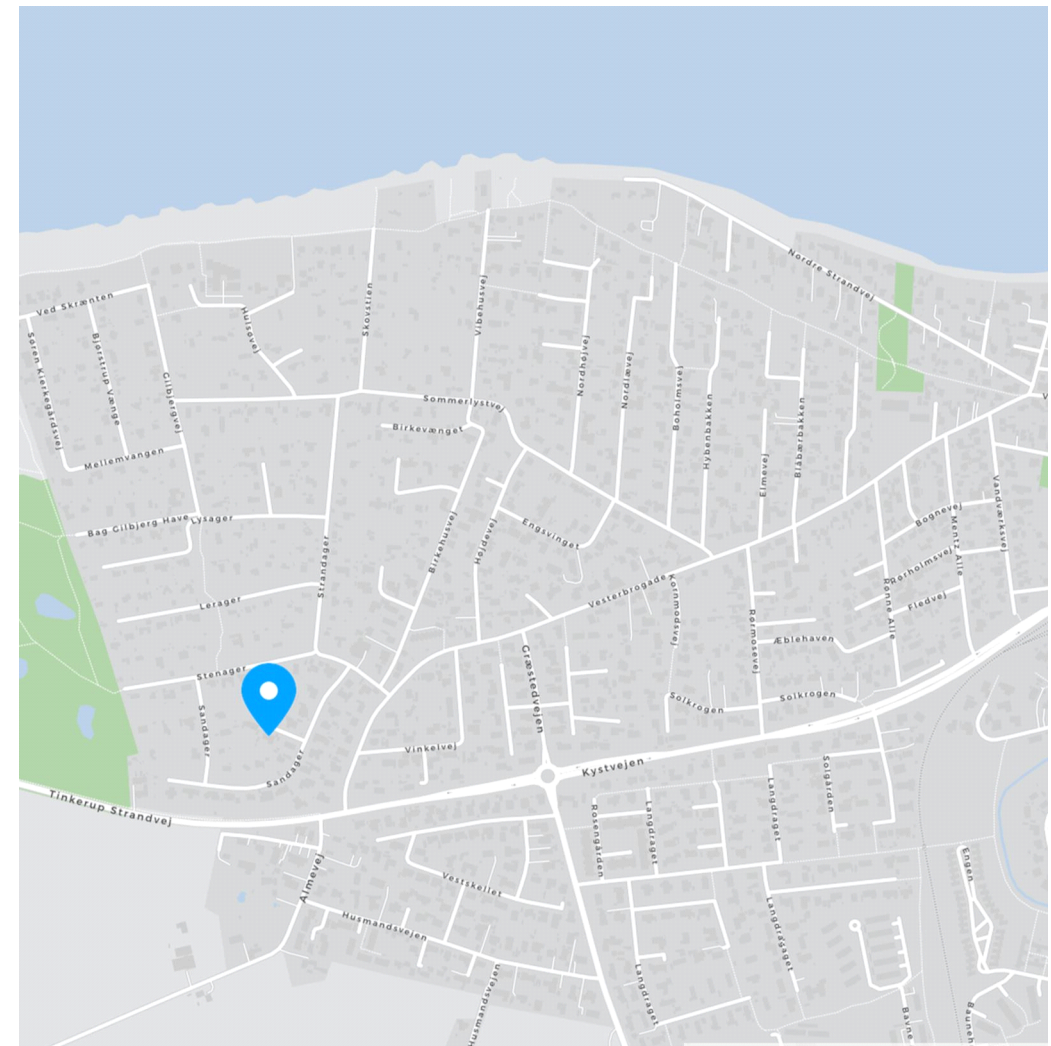
Adresse: Sandager 18, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
Ejerudgift/md.: kr. 3.469

Dato: 21.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sandager 18, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
 Ejerudgift/md.: kr. 3.469

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 2 mn Strand Børstrup By, Gilleleje
 BFE-nr.: 2317512
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles vej
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal: 1.210 m²
 Boligareal i alt: 150 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 29 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 3.098.000 kr.
 Grundværdi: 1.845.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.478.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.476.000 kr.

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 ejendommen pr. 08.09.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.07.1896 lbnr. 909622-16 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 16_B_638
 Nr. 2 lyst d. 01.05.1950 lbnr. 375-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, Vedr 2A Filnavn: 16_B_638
 Nr. 3 lyst d. 17.05.1951 lbnr. 575-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A Filnavn: 16_B_638
 Nr. 4 lyst d. 18.02.1954 lbnr. 512-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 2A Filnavn: 16_B_638
 Nr. 5 lyst d. 19.12.1960 lbnr. 7903-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 16_B_638
 Nr. 6 lyst d. 06.04.1961 lbnr. 2071-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 16_B_638

Tilbehør:

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

Schott Ceran keramiske plader, Bauknecht indbygningsovn (defekt), Gorenje emhætte, Bosch opvaskemaskine, Gorenje køl/frys, AEG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sandager 18, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
Ejerudgift/md.: kr. 3.469

Dato: 21.01.2026

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:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 22,83 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Fiber:

Sælger oplyser, at der er indlagt fiber i ejendommen.

BBR-ejermeddelelse:

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

- Udhus og carport fremgår ikke af BBR.

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: Sandager 18, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
Ejerudgift/md.: kr. 3.469

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.640	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	16.384	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	Gebyr for regi. af ejerskifte hos Grundejerforening	kr.	450
Rottebekæmpelse	kr.	133	I alt	kr.	3.526.369
Grundejerforening	kr.	900	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.	596			
Husforsikring	kr.	7.401			
Ejerudgift i alt 1 år		41.627			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.767 md./ 225.206 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.367 md./ 184.402 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: 16.01.2026
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: Sandager 18, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593376
Ejerudgift/md.: kr. 3.469

Dato: 21.01.2026

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: Strandgårdens Gilleleje 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.