

REAL



Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	154
Kontant	3.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.010	Grund m ²	1.216
Byggeår/ombygget	1850/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **3593479**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026



Stråttækt hygge med skøn have.

Område:

Beliggende med kort afstand til centrum - via stisystem på gåben, cykel eller måske et stop med toget - som både kører til Hillerød og Helsingør. Kort afstand til skole og sport.

Ejendommen:

Super hyggelig ejendom med alt den gamle charme, der hører til, og med tillæg af de moderne faciliteter, man har brug for i dag. Ejendommen er registreret som en ideel anpart 1 ud af 2 og med lodret skel. Skøn gammel have med alt, hvad man kan ønske sig af blomster og træer - herunder med forskellige frugter. Mange ugenerte hyggekrege.

Indretning:

Huset indeholder: Stor entre/hall med klinkegulv. Pænt stort badeværelse med klinkegulv samt nyere bruseniche. Fyrrum med klinkegulv og nyere luft til vand-anlæg. Hyggeligt køkken i landlig stil og med rigtig meget skabsplads. Pragtfuld stue med rundet glaskarnap, trægulv og udgang til haven. Adgang via franske døre til hyggelig stue med brændeovn med trægulv. Stort soveværelse med adgang til walk-in-closet.

På 1. sal er der 2 store værelser samt et stort gennemgangsværelse med mange muligheder. Endvidere adgang direkte til et stort uudnyttet loftsrum.

General stand:

En hyggelig ejendom, som skal opleves - nyere varmeanlæg samt nogle nyere vinduer og havedør.

146 kvm. boligareal.

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: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026



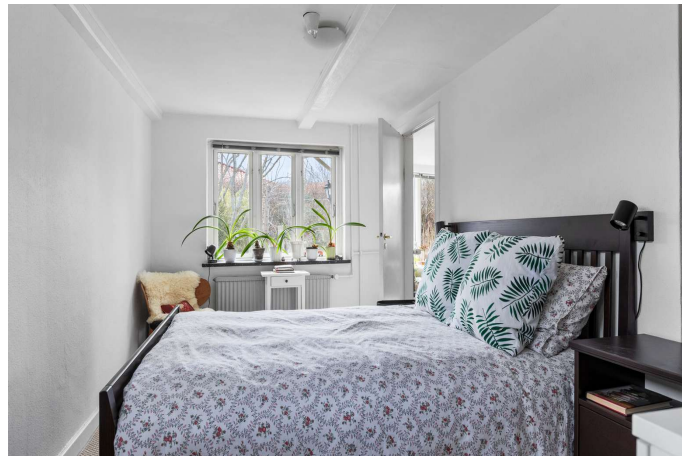
Stue



Stue



Stue



Værelse



Soveværelse



Værelse



Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026



Badeværelse



Entré



Facade



Facade havesiden



Terrasse



Facade



Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026



Facade havesiden



Facade



Luftfoto

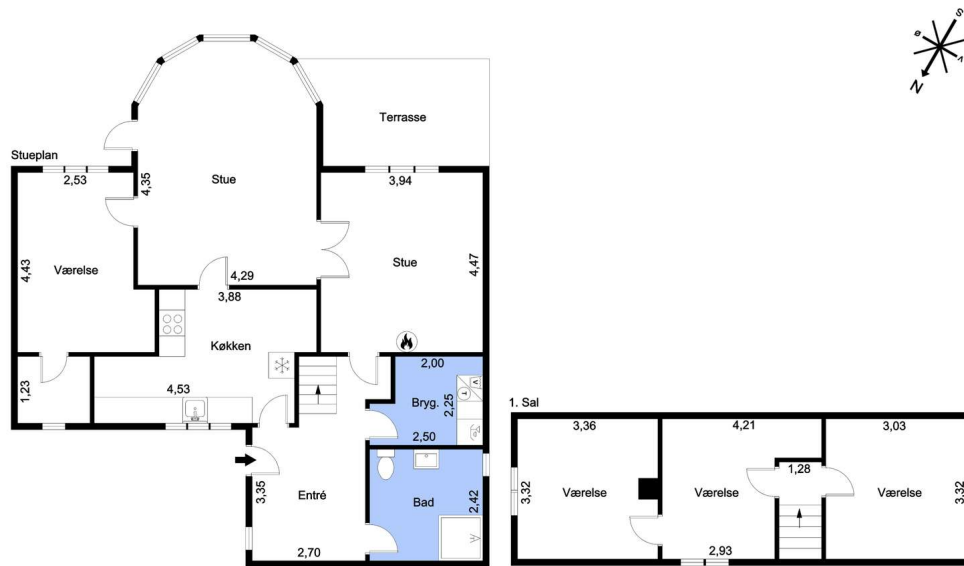


Terrasse

Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

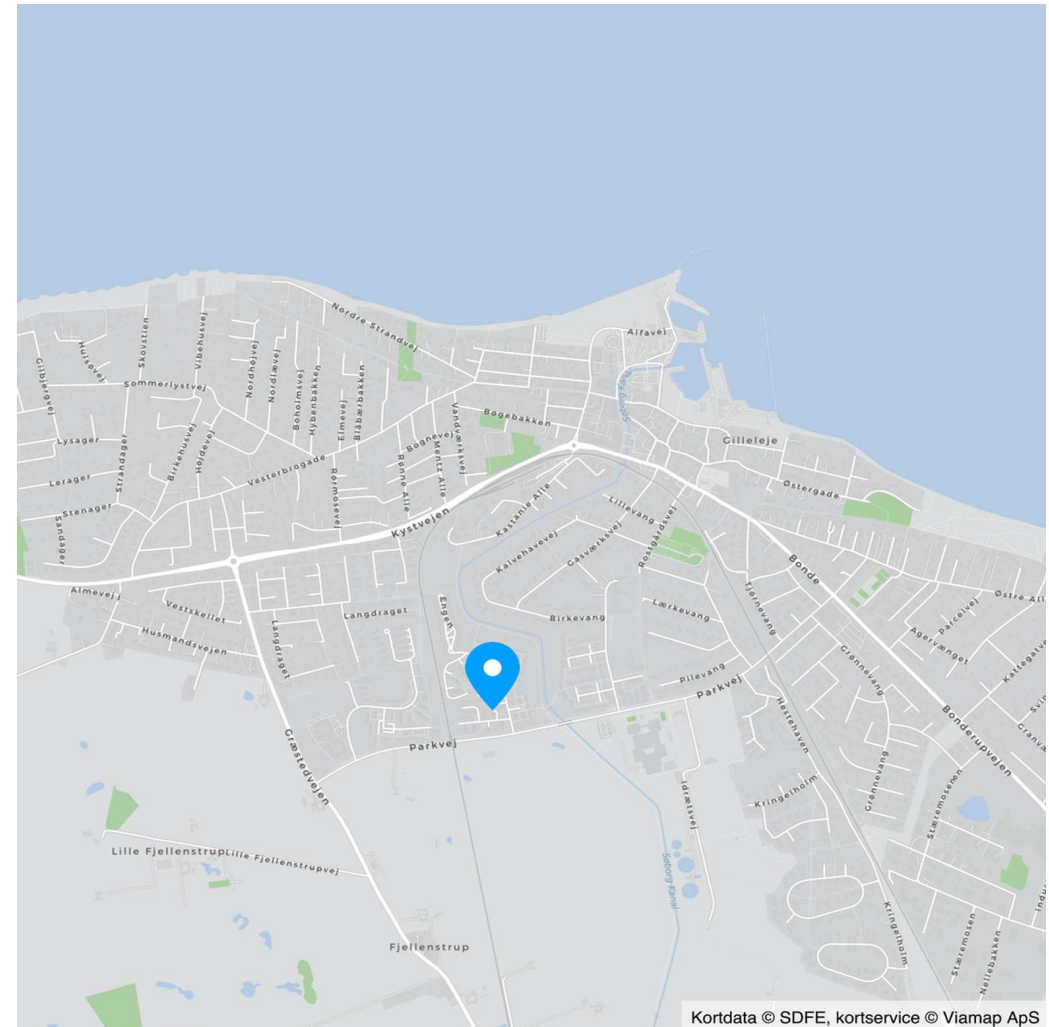
Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ideel anpart)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4c Fjellenstrup By, Gilleleje
BFE-nr.: 2314269 (Anpart 2)
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1850/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.909.000
Grundværdi: 2.452.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.688.800
Grundlag for grundskyld: 1.060.000

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 1.216 m²
- heraf vej: 57 m²
Boligareal i alt: 154 m²

Øvrige arealer:

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

* 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: 02.11.1858 - Dok om forpligtelser overfor Søborg Sø
- Nr. 2: 24.11.1874 - Dok om forpligtelser overfor ejeren af Søborg Sø, Se akt
- Nr. 3: 26.09.1876 - Dok om forpligtelser over ejeren af Søborg Sø
- Nr. 4: 24.01.1974 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 5: 05.07.1979 - Dok om vej mv
- Nr. 6: 15.08.1979 - Lokalplan nr. 14.1 -
- Nr. 7: 29.11.1988 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 8: 13.12.2010 - N/A

Planer

Kommuneplan 2.B.02 - Boligområde Birkevang
Lokalplan - By 3 - Boligområde i Gilleleje
Lokalplan By 3 - Boligområde i Gilleleje

Tilbehør:

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

Kombi vaskemaskine og tørretumbler (Ariston), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Indesit), Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Electrolux , udtræks), Ovn (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 8.403 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.613	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	11.766	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	2.171	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.324.717
Rottebekæmpelse	kr.	76	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.	428			
Husforsikring	kr.	13.060			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.121			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.939 md. / 215.263 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.394 md. / 172.728 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593479
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 23.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgspstillingen er vejledende og uden ansvar.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

BBR-Ejermeddelelse:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgspstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgspstillingens 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 salgspstillingen 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.

Brændeovn alder:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation

for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.