

REAL



## Ahornstien 2A, 3250 Gilleleje

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

Sagsnr. **3593479**

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

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

Dato: 17.06.2026



### **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.

154 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: 17.06.2026



Køkken



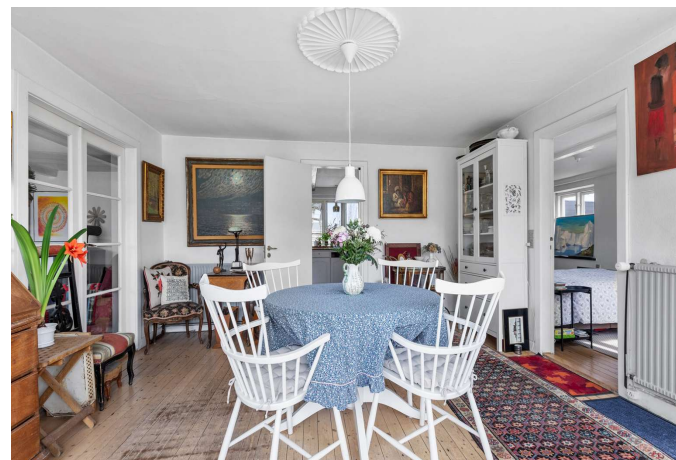
Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

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

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

Dato: 17.06.2026



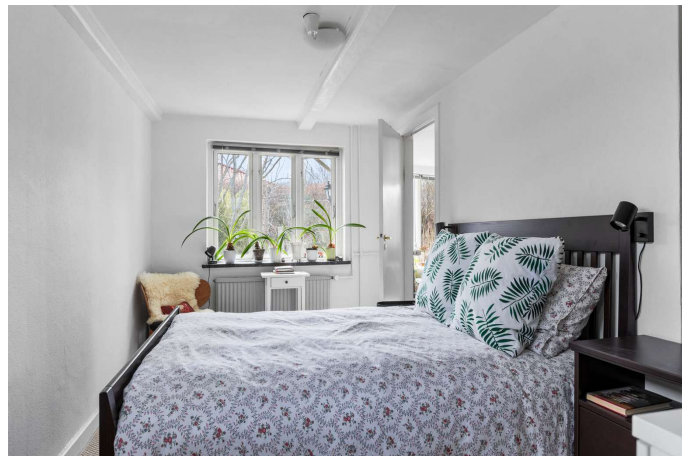
Stue



Stue



Stue



Værelse



Soveværelse



Værelse



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

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

Dato: 17.06.2026



Badeværelse



Entré



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

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

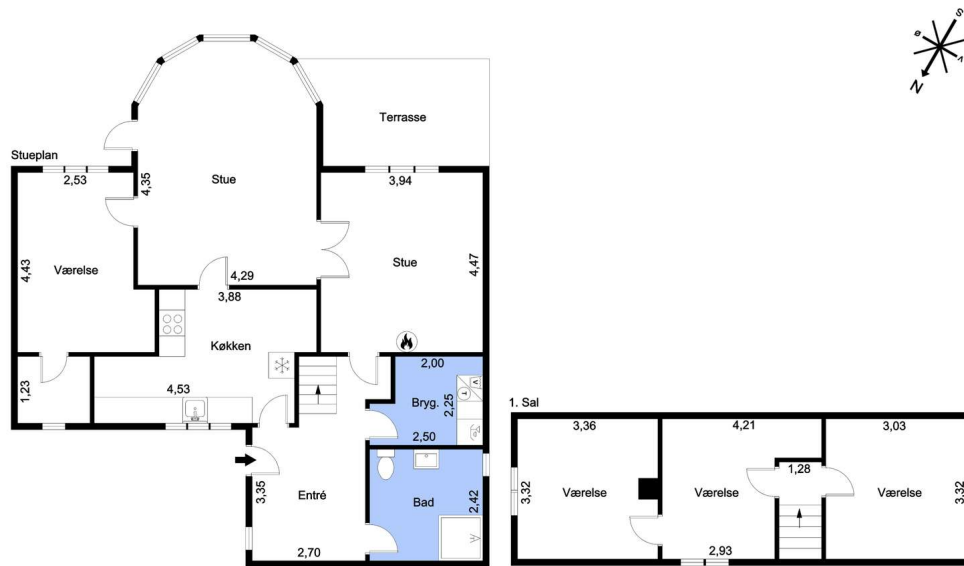
Dato: 17.06.2026



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

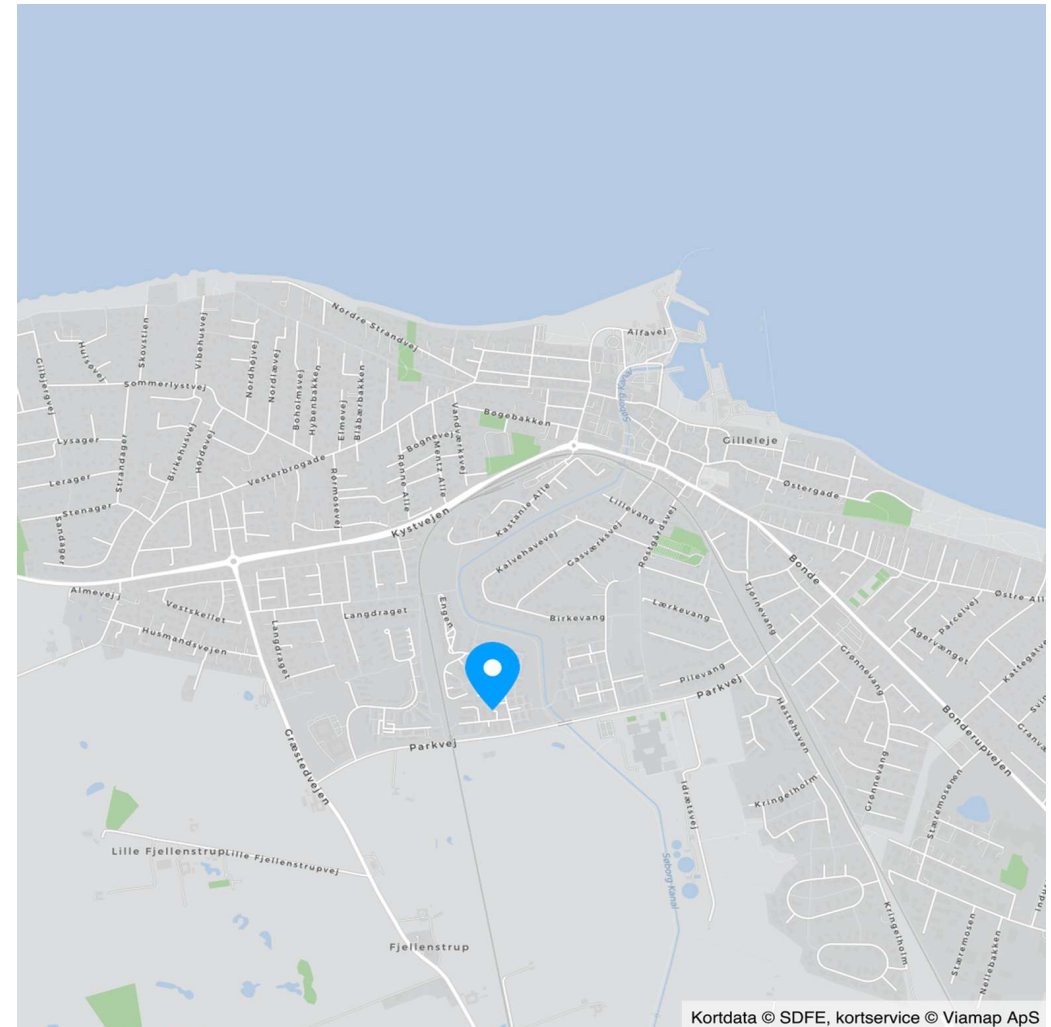
Sagsnr.: 3593479  
Ejerudgift/md.: kr. 3.010

Dato: 17.06.2026



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: 17.06.2026

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  
Vej: Offentlig vej  
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 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 57 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 154 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 17.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
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 17.919 md. / 215.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.378 md. / 172.541 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: 17.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 1.281.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Plantegning:**

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 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.

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