



REAL

Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	70
Kontantpris	3.999.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.742	Grund m2	1.288
Byggear	1977		

Sagsnr. **3593201**

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: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Overskrift: Naturidyl med ca. 300 meter til stranden!

OMRÅDET:

Hyggeligt ældre sommerhusområde med grusveje og rolig kørsel. Meget kort afstand til god badestrand og cykelafstand via cykelsti ind til centrum af Gilleleje med alt i indkøb og restauranter mv., og ikke mindst den dejlige havn.

EJENDOMMEN:

Hyggeligt træfritidshus, som har gennemgået en omfattende renovering i 2024. Her blev lavet nyt køkken, nye vinduer, nyt el, renoveret udhus, nymalet facade og noget træværk udskiftet samt nye tagrender. Her har man en livsgivende og ugeneret naturhave, som går over i en stor træterrasse, hvor en del er overdækket. Grunden er generelt utrolig tiltalende og naturtro, så man behøver ikke stå på hovedet med en neglesaks, når man skal i sommerhus for at hygge og slappe af. Flere hyggelokke er fordelt ud på ejendommen med både sidepladser, gyng, trampolin osv. Godt udhus med vaskerum/bryggers samt et fint disponibelt rum, hvor gæsterne evt. kan overnatte. (Ikke reg. til beboelse)

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre. Badeværelse med muret bruseniche, bord med vask og skabe samt klinkegulv med varme. 2 værelser med trægulv og skabe. Hyggeligt køkken med klinkegulv samt stalddør til terrassen. Køkkenet har pæne elementer og hvidevarer samt en tyk træbordplade. Fra køkkenet er der åbent til den dejlige stue, hvor der er god spiseplads samt masser af plads til sofa og stole. Stuen har trægulv, varmepumpe samt en ældre Jøtul brændeovn/kamin. Udgang fra stuen til den overdækkede terrasse. Fantastisk rumeffekt via loft til kip og synlige bjælker. Trappe op til stor hems, hvor der god plads til 4 personer kan sove. Vinduer i gavlene giver fint lys til hems.

GENEREL STAND:

Her får I et skønt hygge-sted med en fantastisk beliggenhed meget tæt på stranden - god plads til hele familien.

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.

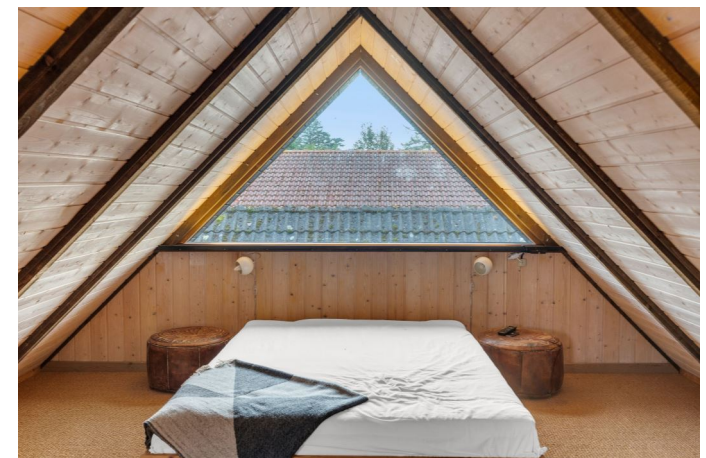
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Kyhl

Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 30.01.2026



Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

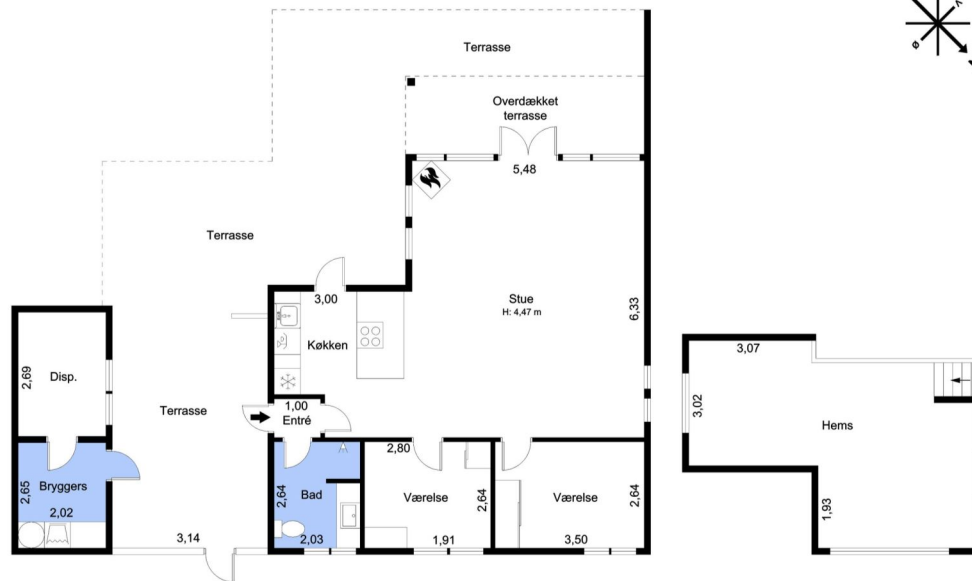
Dato: 30.01.2026



Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 bq Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.:	2320126
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.320.000 kr.
Grundværdi:	1.601.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.856.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.280.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.288 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	13 m ²
- heraf Udhus	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ja, 1 lokalplan forligger på ejendommen: Lokalplan 43.1

Servitutter:

Ingen servitutter pr. 30.09.2025

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bora keramisk kogeplade med 4 kogezone og induktion samt indbygget emfang, Grundig indbygningsovn, integreret Vestfrost køl/frys, Grundig vaskemaskine og Grundig tørretumbler.
Panasonic varmepumpe.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke.

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

BBR-ejermeddelelse:

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

- Uoplyst pt.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
 Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 30.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.466	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.999.000
Grundskyld	kr.	14.217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	Gebyr for reg. af ejerskifte hos grundejerforeningen	kr.	2.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	4.034.850
Grundejerforening	kr.	950	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, anslået	kr.	650			
Husforsikring, anslået	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1 år		32.909			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.720 md./ 260.637 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.743 md./ 212.912 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: 30.01.2026
 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: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 30.01.2026

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: Strand Esbønderup Grundejerforening Formand Preben Gottlieb

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.