



REAL

Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	4.399.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.177	Grund m2	705
Byggeår/ombygget	2005/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **3593224**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 3593224
Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklart og lækkert ca. 200 m. til Gilbjergstien

OMRÅDET:

Nordhøjvej ligger i et roligt og naturskønt område i den vestlige del af Gilleleje, også kendt som Sommerlystkvarteret. Her kan du nyde den fredligere atmosfære, samtidig med at du kun er 200 m. fra den smukke Gilbergsti, som fører dig ned til stranden og videre til Gillelejes hyggelige centrum med butikker, caféer og den charmerende havn. Et perfekt sted at kombinere det rolige liv med nærhed til alt, hvad byen har at byde på.

EJENDOMMEN:

Denne velholdte halvdobbelte bolig byder på en charmerende og privat have samt solrige fliseterrasser mod syd og vest - perfekte til afslapning og udendørs liv. Pæn indkørsel som fører op til et delvist overdækket område, ideelt til cykler eller opbevaring - reg. som muret carport. En praktisk sidebygning med eget badeværelse som giver fleksibilitet - perfekt til teenager, gæster, fitnessrum eller hjemmekontor. Der er også et redskabskur, der giver god opbevaring plads. Alt i alt en bolig, der kombinerer hygge, funktionalitet og praktiske løsninger

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med klinkegulv med varme. Skønt køkken/alrum med spise/arbejdsø, hvide elementer, tyk træbordplade samt trægulv. Abent fra køkkenet til dejlig og stor opholdsstue med skønt lysindfald fra stort vinduesparti i vinkel samt trægulv. Udgange fra stuen til terrasser på mod syd og vest. 3 store værelser med skabe, trægulve samt udgang fra dem alle til haven og flisegang ved huset. Stort badeværelse med glasbruseniche, bord med 2 vaske og skabe/skuffer, flere skabe samt stor håndklædetørre og klinkegulv med varme. Godt bryggers med mange skabe, bord med vask, klinkegulv, indgang fra indkørslen samt opgang til loft. Fra stuen er der adgang til tilbygning i samme stil som huset og som indeholder et stort værelse/kontor (knap 6 kvm heraf er ikke godk. til beboelse), møblerbart gangareal samt stort badeværelse med bruseniche og klinkegulv med varme.

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: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 3593224
Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 3593224
Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026

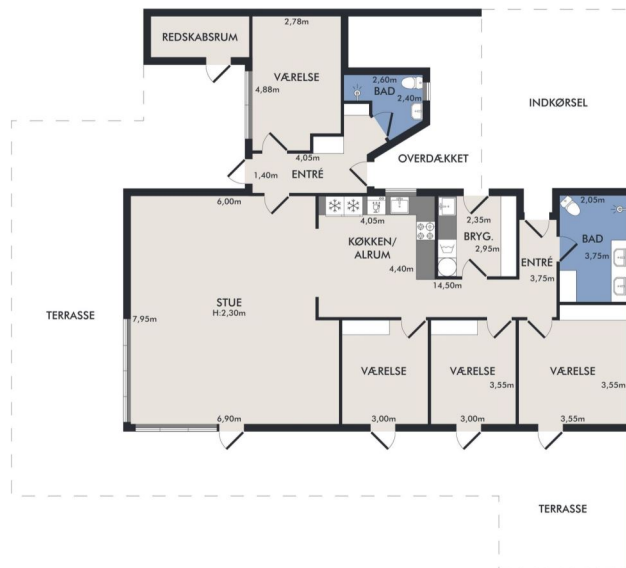


Adresse: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.399.000

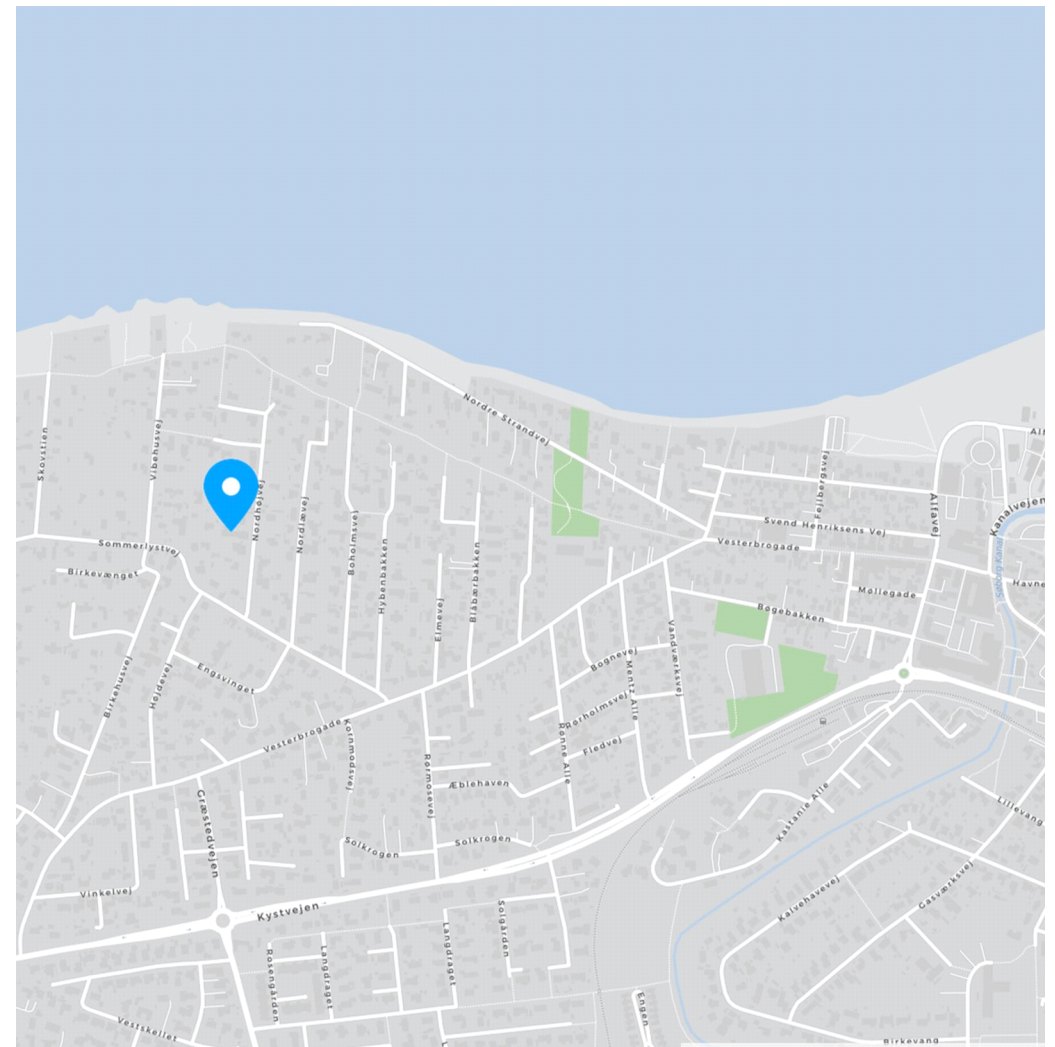
Sagsnr.: 3593224
Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 3593224
 Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 aqk Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	9483034
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapporten
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2005/2006

Arealer*

Grundareal:	705 m ²
- heraf vej	28 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	33 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.621.000 kr.
Grundværdi:	2.065.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.496.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.652.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Følgende hårde hvidevarer, der medfølger i handlen: Siemens keramiske plader med induktion, Siemens indbygningsovn, Siemens emhætte, integreret Bosch opvaskemaskine, Whirlpool amerikansk køle/fryseskab. Indbygget Bosch kaffemaskine. Mitsubishi varmepumpe. Samsung vaskemaskine, LG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening:

Ejendommen er ikke tilknyttet nogen grundejerforening, men der et frivilligt vejlaug, som sælger er med i.

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ingen pr. 14.01.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.07.1897 lbnr. 908526-16 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 16_N_429

Nr. 2 lyst d. 21.03.1952 lbnr. 788-16 Tillægstekst Dok om forbud mod fabriksvirksomhed mv Filnavn: 16_N_429

Nr. 3 lyst d. 25.03.2004 lbnr. 9760-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, adgangsforhold mv Filnavn: 16_N_429



Adresse: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 3593224
Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger anslået kr. 3.530 pa. fra GF Forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 11.351,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede med over et defineret mindstekriterium.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:
- Ingen i følge tilstandsrapporten. Værelse i tilbygning anslås dog til at være større end registreret.
- Den brændeovn, der fremgår af BBR, er nedtaget. Denne kan dog nemt reetableres. Derfor står den stadig på BBR. Pt. betales der ikke til skorstensfejer.

Fibernet:

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 3593224
Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.934	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.399.000
Grundskyld	kr.	18.337	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.318
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	4.436.568
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Vejlaug	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Husforsikring	kr.	4.178	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		50.130			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.620 md./ 283.445 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.341 md./ 232.098 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: 31.01.2026
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: Nordhøjvej 5B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 3593224
Ejerudgift/md.: kr. 4.177

Dato: 31.01.2026

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.: 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.