



REAL

Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	180
Kontantpris	5.495.000	Erhverv m2	323
Ejerudgift	4.634	Grund m2	3.019
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **3593300**

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: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt bolig og erhverv med hele 543 brugbare m2!

OMRÅDET:

Beliggende på en af de rolige veje centralt i Gillelejes industrikvarter. Har får man gå/Cykelfastid til: transport, et stort udvalg af fritidsaktiviteter, skole, Biograf, et væld af supermarkeder, shopping, Den dejlige havn, havet og sidst men ikke mindst 3 helt ubeskriveligt smukke gå/cykelruter - Gilbergstien, Fyrstien, Kanalstien. Et lokalmiljø hvor man virkelig kommer hinanden ved!

EJENDOMMEN:

Den samlede ejendom består af en stor og sund muret villa på i alt 180 kvm. i 1½ plan. En muret erhvervsbygning på 145 kvm. med bl.a. et stort værksted med højt til loftet og støbt gulv samt en afdeling, som vil være oplagt til eks. liberalt erhverv. En 178 kvm stor erhvervsbygning/hal, hvor en del af den er frostfrit område. Udhus på 40 kvm. Rigtig gode parkeringsforhold. Bygningerne ligger på en stor og frodig grund - tidl. 2 matrikler - rundt om en fantastisk dejlig have med flotte store træer og ugeneret terrasse hygge og solsteder.

INDRETNINGEN:

Villaen indeholder: Stor entre med meget skabsplads og klinkegulv. 2 store værelser med skabe. Stort badeværelse med muret bruseniche, bord med vask og skabe, vaskesøjle samt flot klinkegulv med varme. Kontor med skabe. Hyggeligt køkken/alrum med gedigne køkken elementer i træ og god spiseplads i alrummet. Adgang til skøn velisoleret udestue, hvorfra der er udgang til den dejlige terrasse samt den skønne have.

Stor entre/gang med god trappe op til 1. sal, som har en meget stor opholdsstue samt endnu et værelse med skabe og et badeværelse med bruseniche.

GENEREL STAND:

Dette er en velholdt og velpasset ejendom med rigtig mange muligheder, hvis man gerne vil bo ved siden af sit erhverv.

Det ligger centralt, men det føles absolut ikke sådan. Kom selv og oplev det!

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: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026



Adresse: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026

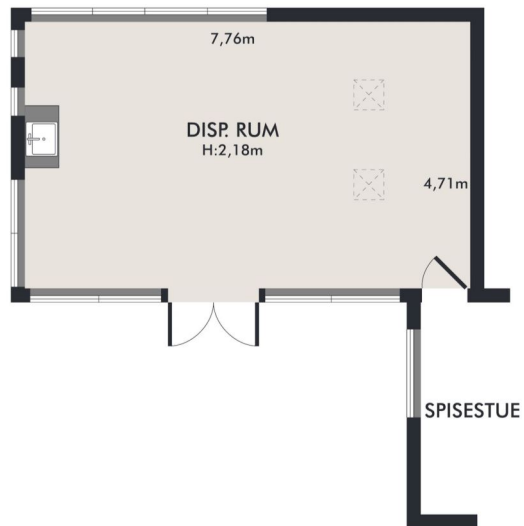


Adresse: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

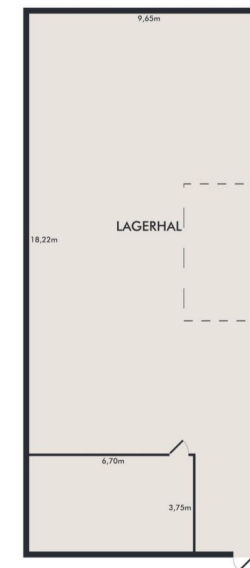
Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

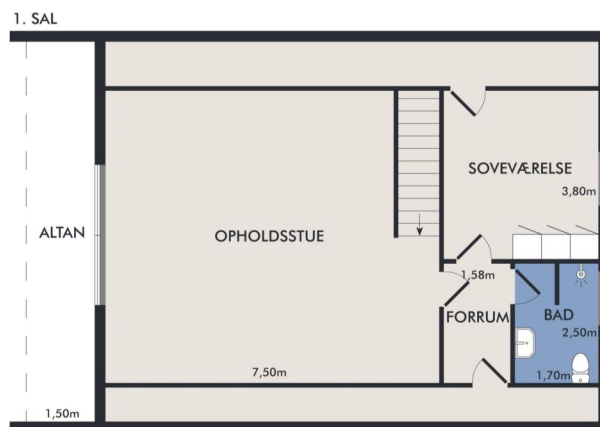
Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

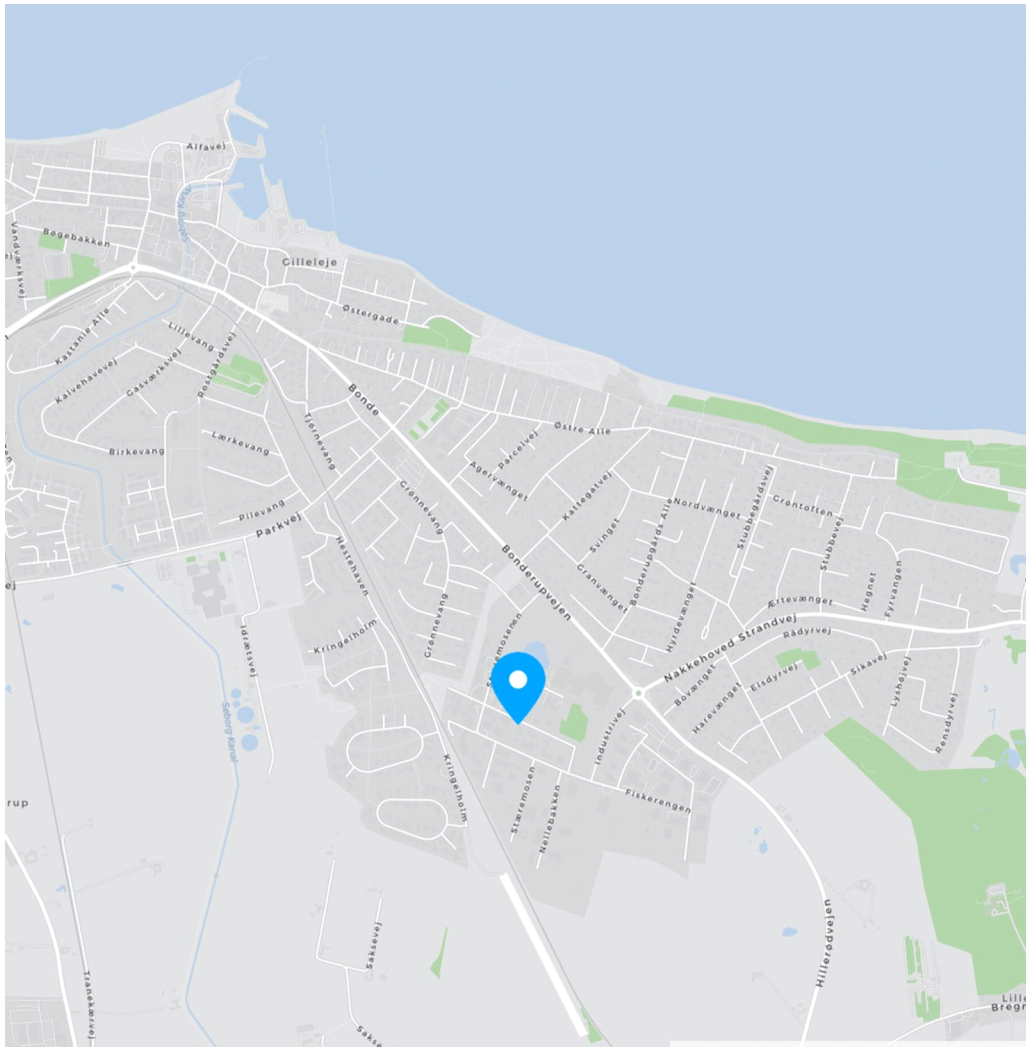


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026



Adresse: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	89 nz Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	2316917
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapporten
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.340.000 kr.
Grundværdi:	2.526.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.672.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.020.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.019 m ²
Erhvervsareal:	323 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	78 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. 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 lokalplan forligger: Lokalplan 315.17

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.02.1972 lbnr. 4450-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 16_AE_471
Nr. 2 lyst d. 20.02.1973 lbnr. 4752-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om pantsætning
Nr. 3 lyst d. 05.03.1985 lbnr. 7199-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 27.07.2004 lbnr. 22679-16 Tillægstekst Lokalplan 15.80 Filnavn: 16_K_190

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss indbygningsovn - Bosch Opvaskemaskine - Bosch keramiske kogeplader - Ecotronic Køle/fryseskab - ældre Husqvarna emhætte - LG Inverter Varmepumpe - Miele Tørretumbler - Miele Vaskemaskine - Metro Vandvarmer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 25.800,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet 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:
- Udestue er ikke påført BBR.

Pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.
Denne indsats virker ikke - skorstenen er lukket. Kan reetableres.

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: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.627	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	22.431	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	5.542.265
Rottebekæmpelse	kr.	269	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.	1.157			
Hus/bygningsforsikring	kr.	14.096			
Ejerudgift i alt 1 år		55.606			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.459 md./ 353.512 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.123 md./ 289.474 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: 19.01.2026
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: Stæremosen 43A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593300
Ejerudgift/md.: kr. 4.634

Dato: 25.01.2026

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: Stæremosens Industriforening

Pligt til medlemskab: Nej

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.