

REAL



Rosengården 139, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	72
Kontantpris	1.945.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.808	Grund m2	383
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **3593281**

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: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025



Beskrivelse:

Totalt indflytningsklart og en lav vedligeholdelse!

OMRÅDET:

Beliggende i den charmerende fiskerby Gilleleje, træffer man denne totalt indflytningsklare appetitvækker. Med ca. 5-10 min. gå afstand til centrum, åbner det op for alt hvad byen har at tilbyde, Supermarkeder, shopping, skole, fritidsaktiviteter, legepladser, Den dejlige havn, stranden og nogle af de fedeste gå/cykelruter i Nordsjælland.

En virkelig æstetisk by med et meget imødekomende lokalsamfund!

EJENDOMMEN:

Et robust og velholdt ende rækkehus med 72 meget anvendelige kvadratmeter. En overskuelig grund på 383 m2 som giver adgang til en frodig have, der kredser sig rundt om halvdelen af boligen, som både byder på buske og træer, samt dens dejligt tilgroede hæk, hvis funktion gør at man bibeholder sit privatliv. Til de varmere dage stiller ejendommen en meget indbydende terrasse til rådighed, som er delvist overdækket, hvis nu regnen skulle falde. Lækkert redskabsskur. Gode parkeringsforhold, samt carport

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Aflang entre med rigtig god garderobeplads og trægulv. Stilrent badeværelse med bruseniche og klinker. Lyst og indbydende soveværelse med ovenlysvindue, trægulv og god skabsplads. Kæmpe stue med udsigt til haven gennem sin glas facade og direkte adgang til terrassen og haven. Rummeligt Ikea køkken med både klinkevæg og ovenlysvindue.

GENEREL STAND:

Et totalt indflytningsklart rækkehus med lav vedligeholdelse og en god placering med gå afstand til centrum!

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: Jan Tjelum

Adresse: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025



Køkken



Gang



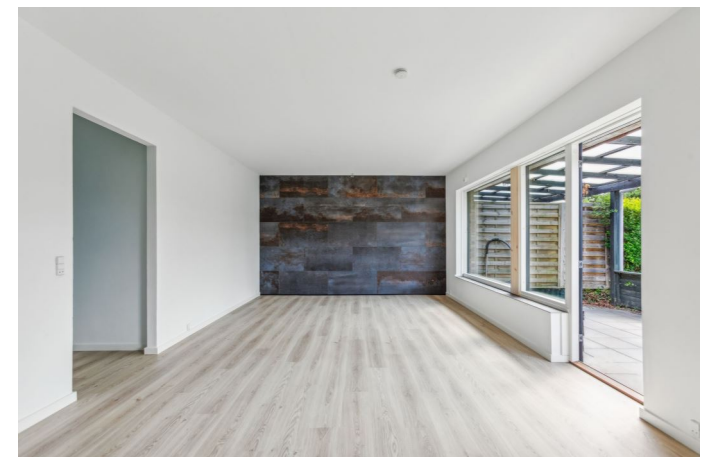
Værelse



Badeværelse



Stue



Stue

Adresse: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025



Køkken



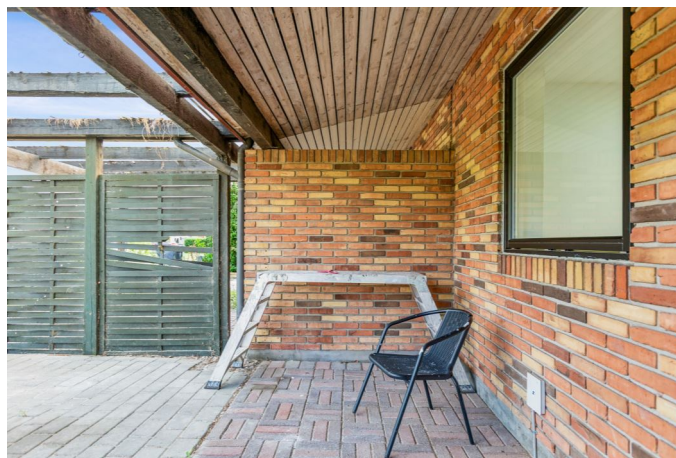
Altan



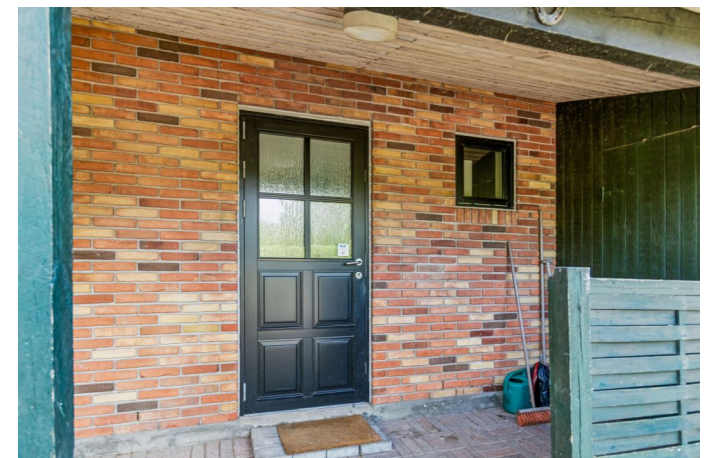
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

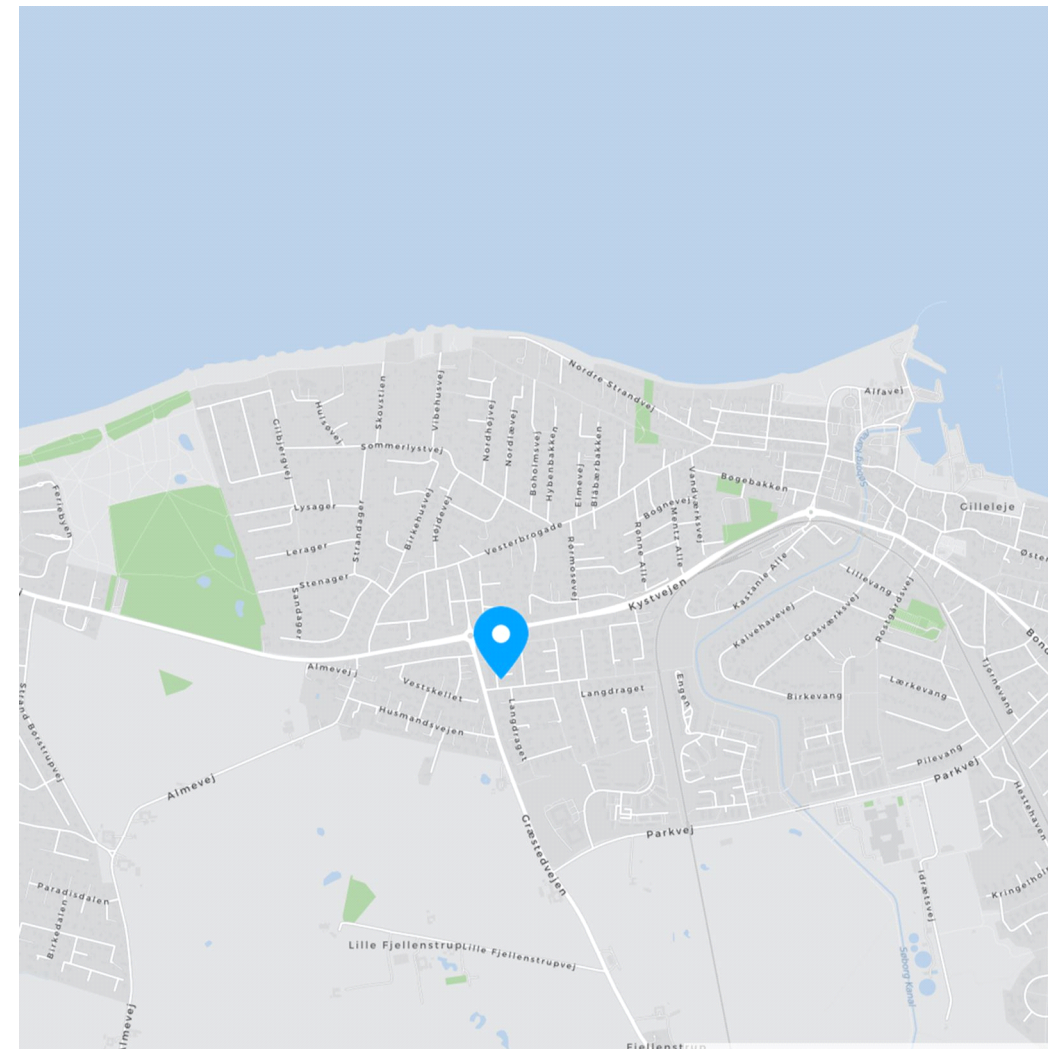


Ejendommen

Adresse: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025



Adresse: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
 Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 ahq Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	2315438
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Elvarme/varmepumpe
Opført/ombygget år:	1979

Arealer*

Grundareal:	383 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	13 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:	1.555.000 kr.
Grundværdi:	2.029.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.244.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.623.200 kr.

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 nr. 15.12

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.12.1969 lbnr. 21701-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 16_H_277
 Nr. 2 lyst d. 19.06.1970 lbnr. 9213-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 16_R_60
 Nr. 3 lyst d. 31.07.1978 lbnr. 21787-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 15.12 Filnavn: 16_AK_120
 Nr. 4 lyst d. 08.02.1979 lbnr. 4338-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_AK_123
 Nr. 5 lyst d. 05.02.1991 lbnr. 2102-16 Tillægstekst Dok om overdækning mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 16_AK_120

Tilbehør:

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

IKEA emhætte, ELEKTROLUX opvaskemaskine, IKEA ovn, IKEA keramiske kogeplader, GRAM køle/fryseskab og WASCO vaskemaskine.
 METRO vandvarmer og PARASONIC varmepumpe.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

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:

- Overdækket terrasse fremgår ikke af BBR.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug: 5.664,00 kWh.
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.945.000
Grundskyld	kr.	18.018	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	1.965.152
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Grundejerforening	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Husforsikring	kr.	4.476	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		33.697			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.313 md./ 123.760 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.356 md./ 100.276 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 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: 16.10.2025
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: Rosengården 139, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 3593281
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 22.10.2025

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	788.318	812.164	808.565	DKK	3,01	56.419	22,50	3,30			Nej	
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	185.424	191.149	190.585	DKK	3,4	14.116	25,25	4,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Beboerforeningen Rosengården Kassér Marianne Andersen

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.