



REAL

Almevej 165, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.299	Grund m2	3.529
Byggear	2016	Energimærke	A2015

Sagsnr. **3593134**

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: Almevej 165, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
Ejerudgift/md.: kr. 4.299

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

Nyere udsigts villa med gå/cykelfast til Gilleleje centrum!

OMRÅDET:

I den vestlige del af Gilleleje med gå/cykelfast rundt i byen. Beliggende i landzone. Her er mulighederne uendelige - Transport, spisesteder, gå/cykelruter med ubeskrivelig flot udsigt, legepladser, Den dejlige havn, supermarkeder, stranden, skole og fritidsaktiviteter alt sammen inde for gå/cykelfast. Man har altså en utrolig central placering hvor alt føles tæt på, samtidig med at man beholder sit privatliv og store naturområder

EJENDOMMEN:

Skøn og velpasset parklignende have med forskellige frugttræer samt en hyggelig køkkenhave. Præsentabelt indkørselsparti med sin helt egen lille rundkørsel. Huset er fra HusCompagniet og opført i mursten i 2016. Mulighed for indretning af ca. 100 kvm på 1. sal. Billigt i varme pga. jordvarme. Gulvvarme i hele huset! Dobbelt carport samt skur. Til ejendommen hører i øvrigt den gamle beboelse, som nu har status som udhus på 148 kvm. Hertil hører carport og udhus.

Et palæ stort nok til at bosætte flere generationer!

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor entre med klinkegulv. Bryggers/vaskerum med bord med vask, skabe samt klinkegulv. 3 store og gode værelser. Badeværelse med muret bruseniche samt bord med vask og skabe. Stort soveværelse med skabsvæg og direkte adgang til eget badeværelse med muret bruseniche og bord med vask og skabe. Lyst køkken åbent til hyggeligt alrum og opholdsstue. Her er der masser af udsigt over den skønne have samt de omkringliggende marker. Udgang fra alrummet til stor sydvestvendt terrasse og haven - også med masser af dejlig udsigt!

GENEREL STAND:

Indflytningsklar nyere villa med stort og meget anvendeligt udhus. En ejendom som ikke kan beskrives, men helt klart opleves!

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: Almevej 165, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
Ejerudgift/md.: kr. 4.299

Dato: 31.10.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Almevej 165, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
Ejerudgift/md.: kr. 4.299

Dato: 31.10.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Gang

Adresse: Almevej 165, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
Ejerudgift/md.: kr. 4.299

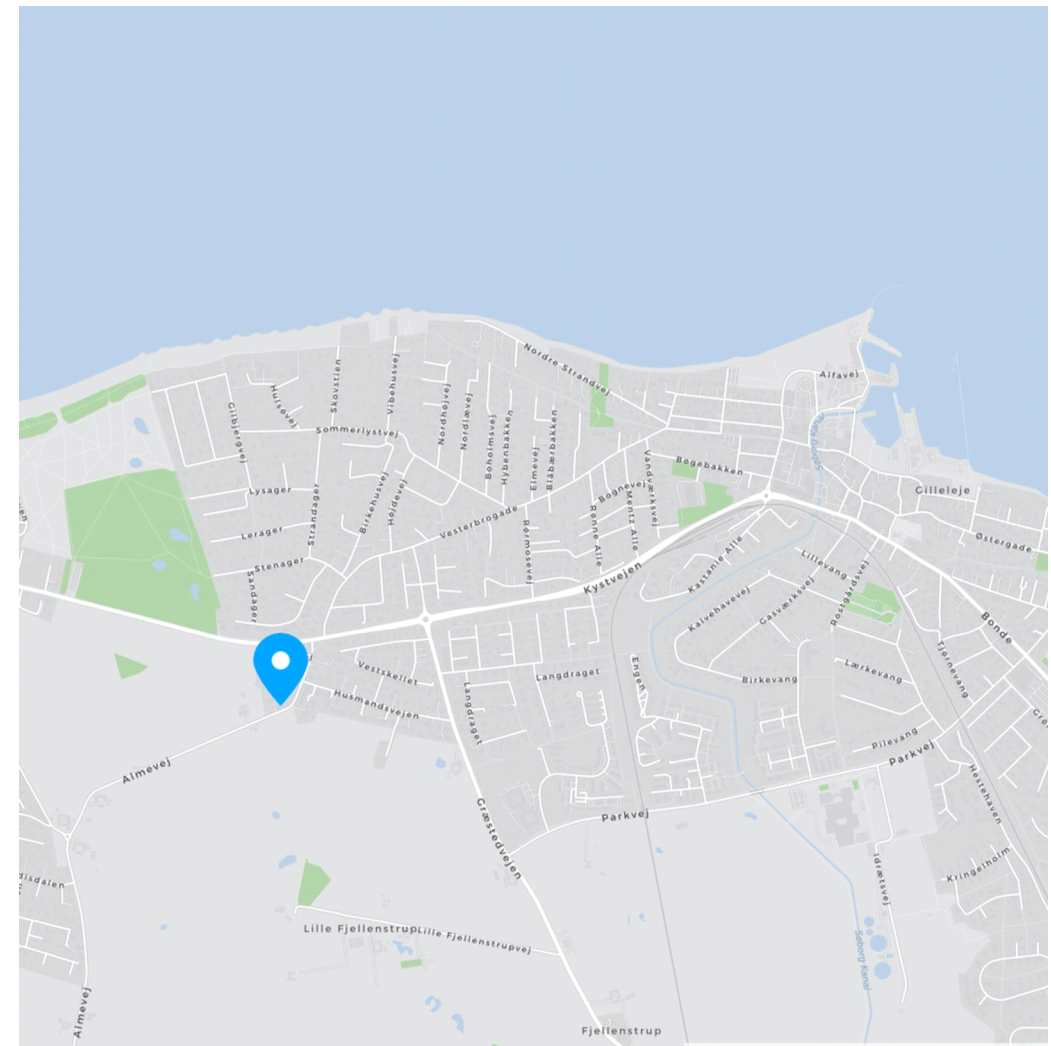
Dato: 31.10.2025

REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Almevej 165, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
 Ejerudgift/md.: kr. 4.299

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 4 a Strand Esbønderup By, Græsted
 BFE-nr.: 2320361
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapporten
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2016

Arealer*

Grundareal: 3.529 m²
 Boligareal i alt: 145 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 38 m²
 Udhus: 148 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 5.024.000 kr.
 Grundværdi: 2.433.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.019.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.946.400 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:

Ingen pr. 25.6.2024

Servitutter:

Ingen pr. 02.06.2025

Tilbehør:

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

Følgende hårde hvidevarer, der medfølger i handlen: Miele vaskemaskine, Siemens keramiske plader med induktion, emhætte, Siemens integreret opvaskemaskine, Bosch køleskab, Siemens indbygningsovn.

Udhus: Bosch varmepumpe, Bosch køleskab, Siemens indbygningsovn, Siemens mikroovn, Siemens integreret opvaskemaskine, Electrolux keramiske plader med induktion, emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Almevej 165, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
Ejerudgift/md.: kr. 4.299

Dato: 31.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.540 Forbrug: 1.539,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: El varmpumpe og brændeovn i udhus
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermødelelse:

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

Brændeovnen 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. Den er købt og indsat i 2020. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Almevej 165, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
Ejerudgift/md.: kr. 4.299

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.498	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	21.605	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Husforsikring	kr.	5.136	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.568	I alt	kr.	5.539.941
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	180			
Skorstensfejning	kr.	596			
Ejerudgift i alt 1 år		51.589			

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 29.056 md./ 348.668 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.545 md./ 282.543 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 3 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: 31.10.2025
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: Almevej 165, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593134
Ejerudgift/md.: kr. 4.299

Dato: 31.10.2025

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.093.577	1.093.577	1.103.552	DKK	2,83	82.878	21,50	4,01			Nej	
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.352.901	1.352.901	1.360.821	DKK	2,76	99.448	20,75	3,61			Nej	

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.