



REAL

Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Fritidshus
3.695.000
5.198
2022

Bolig m2
Værelser

98
3

Sagsnr. **3593409**

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: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Opført i 2022 med gåafstand til hav og Gilleleje centrum!

OMRÅDET:

Beliggende på vandsiden af Strandvejen finder man denne utrolig gennemførte arkitekttegnede fritidsbolig fra 2022. Alt, hvad man nogensinde kunne ønske sig, er indenfor rækkevidde! Gåafstand til offentlig transport, havet, Gilleleje Centrum, indkøb, store frie naturarealer og uendeligt meget mere. Der er altså stisystemer til supermarkeder og byen med nogle af Nordsjællands absolut flotteste gå ruter med udsigt hele vejen til Kullen i Sverige.

EJENDOMMEN:

Et nyere opført sommerhus med sans for den enkelte detalje. Her får man loft til kip i hele huset, samt et væld af ovenlysvinduer og store glasfacader og ikke mindst gulvvarme i hele huset. Til de varme dage har man en stor sydvendt, flisebelagt og ugeneret gårdhave med udendørsbruser. Indbygget carport, samt udhus med både lade boks, ovenlysvinduer og rigtig god plads. Havets buldren og ca. 150 meter til stranden, så bliver det altså ikke meget bedre!

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Lys entre med garderobeplads. Stort badeværelse med klinker og muret bruseniche. Fantastisk flot HTH køkken med køkken arbejdsø, god skabsplads og et betagende lysindfald fra det store ovenlysvindue. Opholdsstue med hele 4 ovenlysvinduer og en kæmpe glas facade i retning mod kysten. Spisestue med et pragtfuldt glasparti som også åbner op til hele terrassen. Kæmpe soveværelse (tidligere 2) med egen udgang til terrassen og rigtig fin skabsplads. Lyst soveværelse med stort glasparti i retning af kysten og adgang til eget badeværelse. Badeværelse med klinker, skabsplads og muret bruseniche.

GENEREL STAND:

Et utrolig gennemført og velholdt sommerhus med lav vedligeholdelse. Her skal man ikke bevæge en finger, men altså bare holde ferie!

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: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

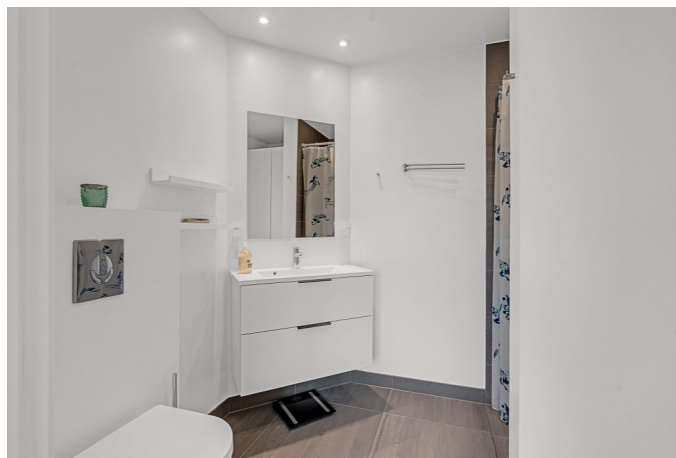
Dato: 27.01.2026



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

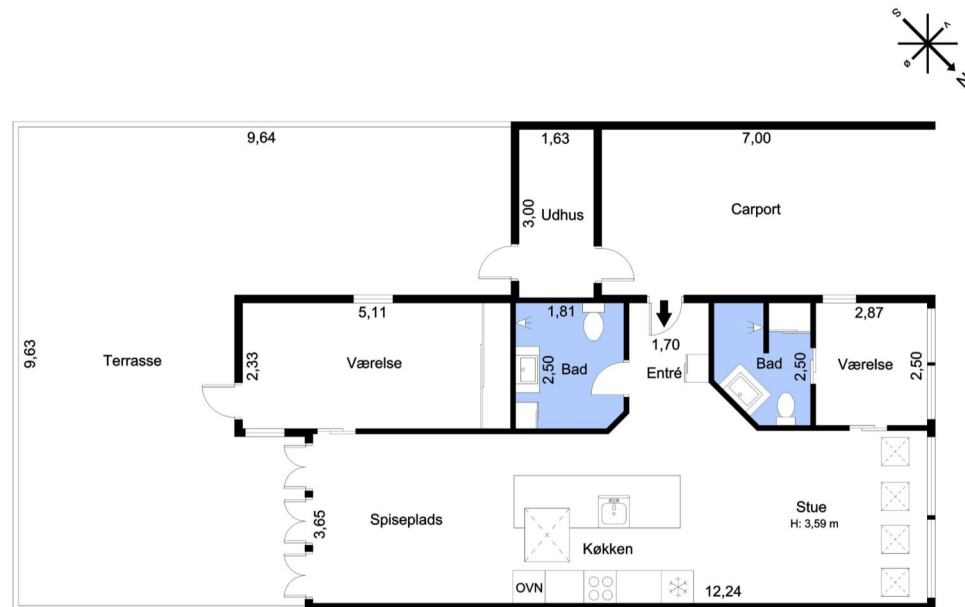
Dato: 27.01.2026



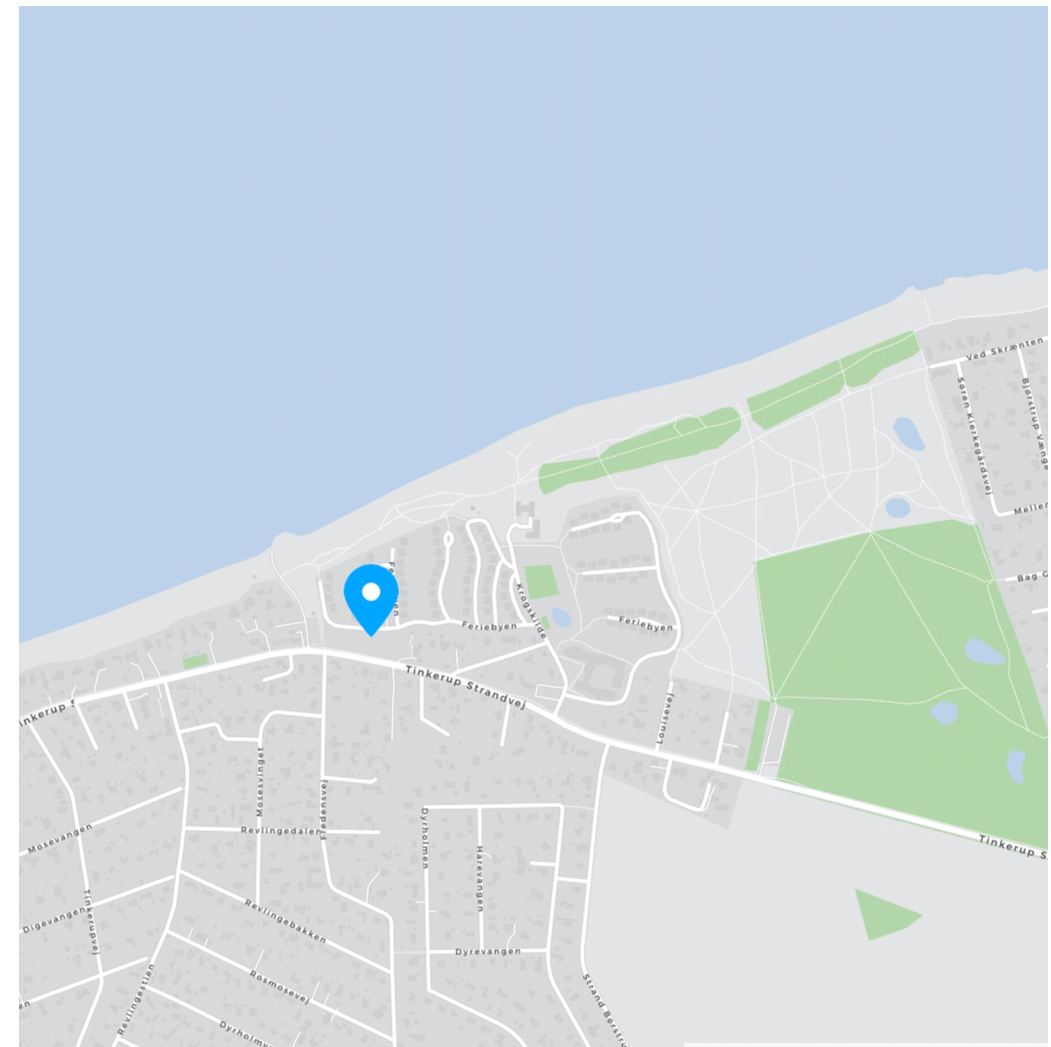
Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
 Ejerudgift/md.: kr. 5.198

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 lt Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.:	100455926
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Vardepumpe (luft til vand) - Tilsluttet gulvvamre
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	2.057.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	1.645.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	103 m ²
- heraf boligareal:	98 m ²
- heraf areal til andet:	5 m ²
BBR-boligareal:	98 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	24 m ²
- Carport:	19 m ²
- Udhus:	5 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

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 stk. - Lokalplan 342.01

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1861 lbnr. 906555-16 Tillægstekst Dok om vej mv Akt 16_G_467
 Nr. 2 lyst d. 11.06.1938 lbnr. 468-16 Tillægstekst Dok om baderet samt færdselsret mv AKT 16_G_467
 Nr. 3 lyst d. 15.04.1939 lbnr. 77-16 Tillægstekst Dok om baderet samt færdselsret mv Akt 16_G_467
 Nr. 4 lyst d. 06.07.1979 lbnr. 907057-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 42.1 akt/fil, vedr. tidl. matr. 6ac 16_O_249 Filnavn: 16_G_467
 Nr. 5 lyst d. 13.12.2021 lbnr. 1013489184 Filnavn: 8e2de5e3-25e3-404b-8a37-52adcf33ba9
 Nr. 6 lyst d. 22.02.2022 lbnr. 1013685631 Filnavn: 135b15dd-639b-41c5-84d3-f10b61145d53
 Nr. 7 lyst d. 04.03.2022 lbnr. 1013704015 Filnavn: 8cfb219a-5106-4581-ba02-8642fb188da0
 Nr. 8 lyst d. 04.03.2022 lbnr. 1013708087 Filnavn: 71f088ca-10a4-46a5-9e88-9ed22e97fb55
 Nr. 9 lyst d. 04.03.2022 lbnr. 1013708167 Filnavn: c13115ba-2cdf-428a-8432-d85bef8ed371
 Nr. 11 lyst d. 21.12.2022 lbnr. 1014517712 Filnavn: 510455ea-431c-4ad6-9cfb-aa9171177209

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Siemens - Kogeplade + indbygget emhætte, Siemens - ovn, Siemens - Opvaskemaskine, Siemens - Køleskab + fryser
 Franke - Vask, Gorhe - Vandhane, Siemens - Vaskemaskine

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



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft til vand) - Tilsluttet gulvvamre

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	18.266	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Rottebekæmpelse	kr.	110	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Sælger anslår ejendomsværdiskat	kr.	14.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Fællesudgifter	kr.	30.000	I alt	kr.	3.727.050
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år			62.376		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.093 md./ 241.114 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.414 md./ 196.964 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: 27.01.2026
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: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

Dato: 27.01.2026

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 103/1030
Adm. fordelingstal: 103/1030
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Om boligskat - ejerbolig med anslået beskatningsgrundlag

Fraserne skal tilrettes i forhold til den konkrete sag, særligt ift. den anvendte metode til at anslå og oplyse vurdering, beskatningsgrundlag og boligskatter. Se hertil artiklen om "Anslåede boligskatter", der indeholder nærmere forklaring.

Endvidere kan der tages stilling til alternative fordelingsnøgler, fsva. den forholds-mæssige refusion af grundskyld fra køber til sælger, indtil køber opkræves grundskyld. I stedet for en "ren" arealfordeling, kan det i konkrete situationer give mening at fordelingsnøglen tager højde for at sælger for en del af den oprindelige ejendom grundskyldsbeskattes med en højere promille end for den del, køber reelt køber.

Bemærk frasernes kursiverede afsnit, der angiver de forskellige valg, der kan træffes, og hvor der kan indføjes fritekst/egne metoder.

Om anslåede boligskatter i salgsoptstillingen og anslået ejerudgifter

På tidspunktet for indgåelse af nærværende købsaftale, er ejendommen ikke selvstændigt vurderet. Derfor er den offentlige vurdering, herunder ejendomsværdi og grundværdi, som anført i salgsoptstillingen, anslået.

Ejendomsværdien er anslået ud fra hvad sælger oplyser hun selv nuværende betaler årligt.

Grundværdien er anslået ud fra hvad vurderingsportalen/vurderingsstyrelsen oplyser at den enkelte ejendom har i grundværdi på en 2023 vurdering.

For at anslå beskatningsgrundlag for ejendomsværdibeskatning, er den anslåede ejendomsværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Eller

For at anslå beskatningsgrundlag for ejendomsskat, er den anslåede grundværdi justeret med den kommunespecifikke andel for Gribskov kommune iht. ejendomsvurderingslovens bilag 1 og opreguleret som skattegrundlag til indeværende år. Herefter er denne værdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Eller

Beregninger, uddybende forklaringer m.v. er vedlagt købsaftalen som bilag.

Bemærk, at de anslåede boligskatter i salgsoptstillingens ejerudgifter er anslået på baggrund af ovennævnte beskatningsgrundlag og for indeværende år, og dermed efter de beskatningsregler, der gælder herfor. Der må



Adresse: Feriebyen 9, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593409
Ejerudgift/md.: kr. 5.198

Dato: 27.01.2026

forventes afvigelser ift. en evt. senere beregning af boligskatterne for indeværende år, idet en sådan senere beregning vil have udgangspunkt i den på det tidspunkt ansatte ejendomsværdi og grundværdi. Første års selvstændige beskatning af nærværende ejendom sker i et senere år, og der må forventes afvigelser ift. det i salgsopstillingen oplyste allerede af denne grund. Afvigelser kan i begge tilfælde være væsentlige.

Brugsret og fællesfaciliteter:
Ingen

Det bemærkes, at ejendommen ved første års beskatning kan blive beskattet på foreløbige beskatningsgrundlag. Hvis/når ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan disse betalinger for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Som yderligere anført i salgsopstillingen pågår en ændring af boligskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen.

Ejendommens ejer kan, hvis denne er en fysisk person, opnå en "skatterabat" i 2024 og frem, hvis overgangen til nye boligbeskatningsregler medfører en stigning i boligskat for den enkelte ejendom i 2024. Ejendommen skal være købt og overtaget senest den 31. december 2023, samt være færdigmeldt og kunne vurderes pr. 1. januar 2024, ligesom der skal ske beskatning i hele 2024 for, at der kan tildeles en "skatterabat". Sælger og sælgers ejendomsmægler bærer ikke ansvaret for købers eventuelle opnåelse af skatterabat, og køber henvises til egen rådgivning herom.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens foreløbige og endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afviklerne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

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.

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.