



REAL

## Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>3.795.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.100</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1908/2007</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **3593356**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://www.realmæglerne.dk/3250)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026



### **Sjælden udbudt med balkon mod havnen.**

#### **OMRÅDET:**

Centrum af Gilleleje. Alle butikker og restauranter er inden for kort gå-afstand samt selvfølgelig den skønne havn.

#### **EJENDOMMEN:**

Stor og velholdt ejerlejlighed beliggende på 1.sal. Skøn og stor balkon, hvorfra man kan se havet og ud over havnen og den del af byen. Tilhørende parkeringsplads. Flot opgang og dørtelefon.

#### **INDRETNINGEN:**

Lejligheden indeholder: Entre med parketgulv og garderobeskab. Gæstetoilet med flot klinkegulv med varme. Stort bryggers med mange skabe, klinkegulv, bord med vask samt vaskemaskine og tørretumbler. Dejligt HTH køkken med hvide elementer og flot køkkenbord i sten på den ene side. Åbent fra køkkenet til den store stue, hvor der både er god spiseplads samt hyggelig opholdsafdeling. Udgang til den dejlige balkon med god plads. 2 trin fra stuen ned til stort soveværelse med parketgulv og skabsvæg. Adgang direkte fra værelset til stort badeværelse med badekar, bruseniche, bord med vask og skabe samt flot klinkegulv med varme.

Udsigt mod havet og havnen fra køkken/stue samt fra soveværelset.

#### **GENEREL STAND:**

Hyggeligt privatliv midt i hjertet af byen.

### 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: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Bryggers

Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



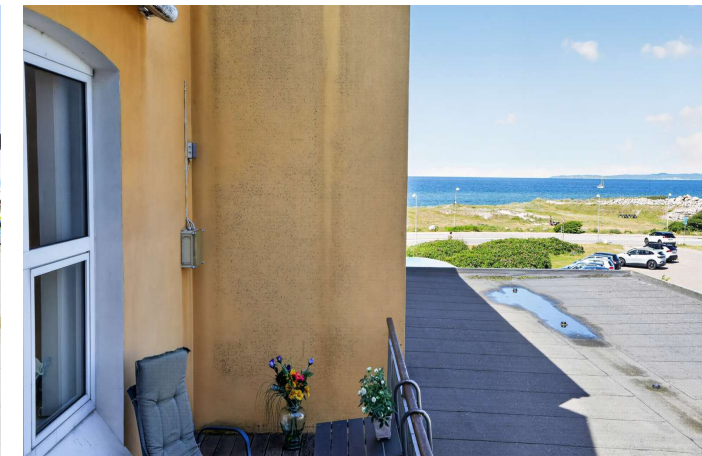
Toilet



Gang



Altan



Altan



Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udsigt



Udsigt



Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

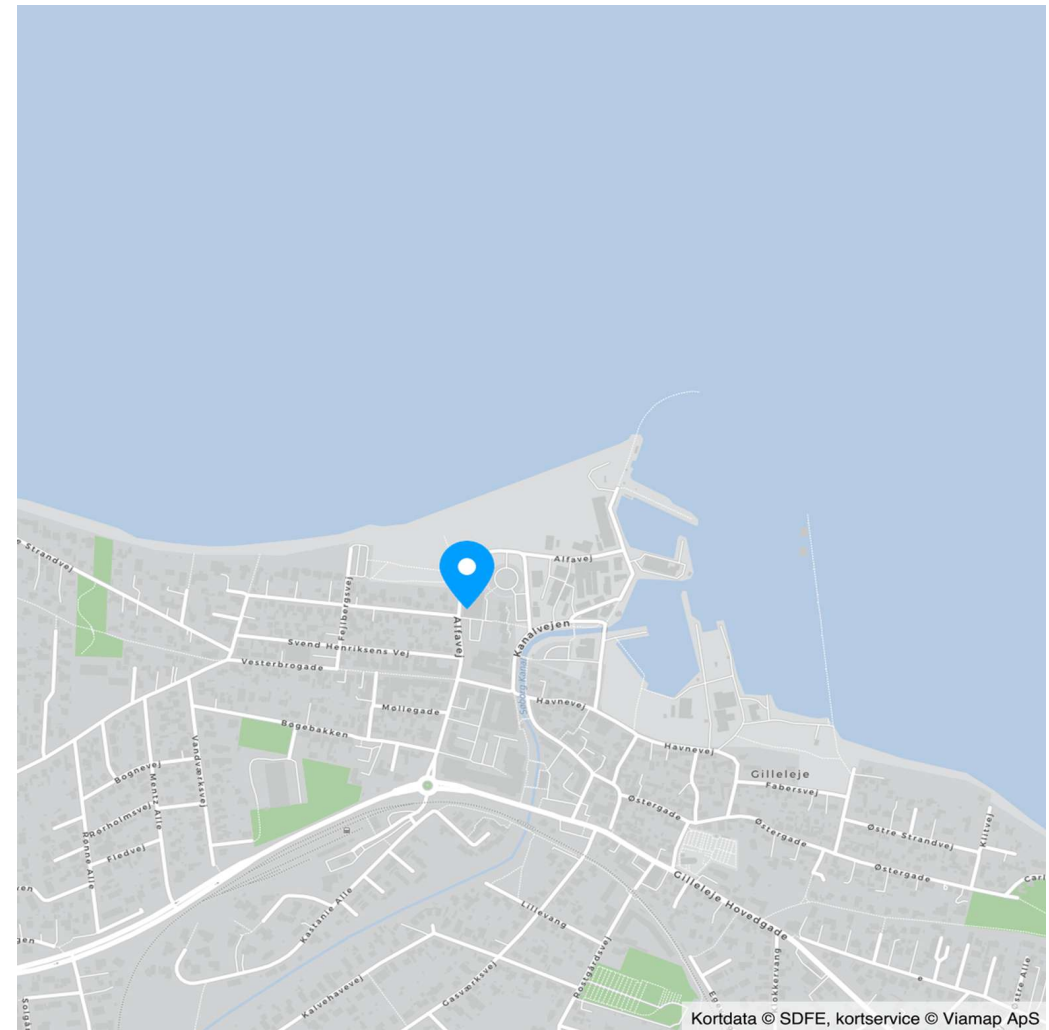
Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

### Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3tf Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	252267
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1908/2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.455.000
Grundværdi:	1.848.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.764.000
Grundlag for grundskyld:	1.478.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	104 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	104 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	112 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 14.02.1947 - Dok om forbud mod hotel virksomhed mv
- Nr. 2: 24.08.1995 - Lokalplan nr. 15.49
- Nr. 3: 23.10.2006 - anm hæftelser Vedtægter for "Ejerforeningen Alfavej 4"

Tillige lyst pantstiftende Tillæg lyst 30.06.2009 (tillæg akt 16\_AP\_477)

**Planer**

Kommuneplan 2.C.01 - Centerområde i Gilleleje Bymidte  
Lokalplan 15.49 - Gilleleje Bymidte  
Lokalplan 15.61 - for restaurationsvirksomhed og udeservering i Gilleleje By

Tilbehør:

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

Følgende hårde hvidevarer medfølger i handlen:, Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (Beko), Opvaskemaskine (Bosch, Defekt), Køle/fryseskab (Bauknecht), Ovn (Bosch), Kogeplade (Keramiske), Emhætte (Trepol)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### **Beskyttelseslinje:**

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje i følge ejendomsdatarapporten.

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

EF opkræver 700,- pr. måned a/c varme.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.096	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	16.410	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Fællesudgifter for hele 2025	kr.	18.564	I alt	kr.	3.819.650
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	118			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.196			

**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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.626 md. / 247.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.550 md. / 198.604 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Alfavej 4C, 1. mf, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593356  
Ejerudgift/md.: kr. 4.100

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.013.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 500.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 99.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 95 / 2365

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Parkeringsplads og kælderrum.

Husdyrstilladelse: Ja, med bestyrelsen godkendelse hvis husdyret ikke er til gene.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.