

REAL



Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	17.995.000	Erhverv m2	74
Ejerudgift	6.438	Grund m2	323
Byggeår/ombygget	1920/1983	Energimærke	D

Sagsnr. **3593431**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 6.438

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Det gamle Toldhus - tidligere lægehus

OMRÅDET:

Midt i Gillelejes havn – lige i hjertet af byen.

Her er man placeret midt i det pulserende havneliv, samtidig med at man har sin egen private oase i gårdhaven.

En beliggenhed, hvor skønhed og eksklusivitet smelter sammen og hvor hver mursten bærer sin egen historie!

EJENDOMMEN:

En sjælden juvel, hvor elegance og tidløs charme mødes i perfektion.

Hver eneste rum udfolder sig med en vidunderlig rummelighed og en følelse af frihed, som væver en tilfredshedsstillelse, skræddersyet til den kvalitetsbevidste boligejer! De smukke trægulve, der strækker sig gennem stue, køkken/alrum og værelser, tilfører et strejf af klassisk skønhed og varme.

Fantastisk hyggelig gårdhave/terrasse mod syd og vest med vildmarksbad og med overdækket udekøkken. Fra flere af husets store vinduer breder sig en betagende udsigt over havnen, mens 1. salen åbner op mod det uendelige hav og den fjerne horisont mod Sverige.

INDRETNINGEN:

Ejendommen indeholder: Hall med trægulv og flot trappe til 1.sal. Adgang via fransk dør ind til husets hjerte, som består af en skøn opholdsstue med halvmur til alrum, hvor der er plads til hele familien + gæster. Dejligt køkken åbent i vinkel hertil med masser af plads og lækre tykke træbordplader. 2 store soveværelser samt et børneværelse. Meget stort og lækkert badeværelse med stor bruseniche, dobbelt vask med skuffer under, flot klinkegulv med varme samt adgang til terrassen. Gæstetoilet.

God og tør kælder, som indeholder et stort vaskerum samt et stort depotrum.

1.sal. hyggelig og stor stue med flere hyggehjørner, dejlig udsigt samt udgang til vestvendt balkon. 3 store værelser samt et stort badeværelse med bruseniche og el-gulvvarme.

GENEREL STAND:

Smukt, velplejet og smagfuldt renoveret – det skal simpelthen 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: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 6.438

Dato: 18.12.2025



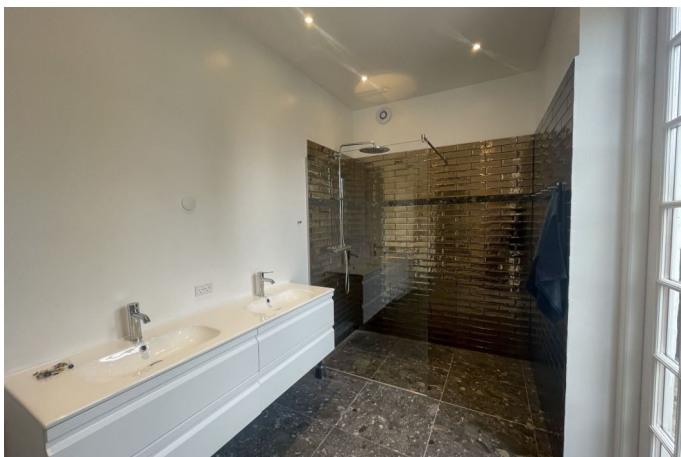
Køkken



Spisestue



Dagligstue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 6.438

Dato: 18.12.2025



Soveværelse



Badeværelse



Repos



Soveværelse



Soveværelse

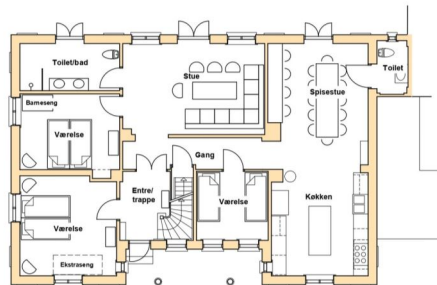


Terrasse

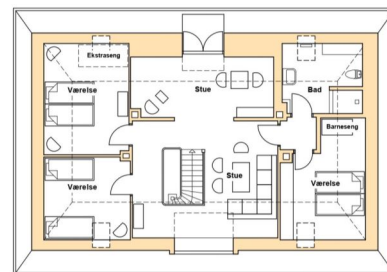
Adresse: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 6.438

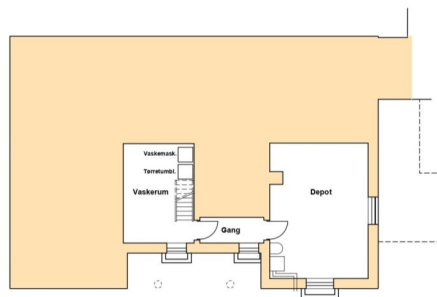
Dato: 18.12.2025



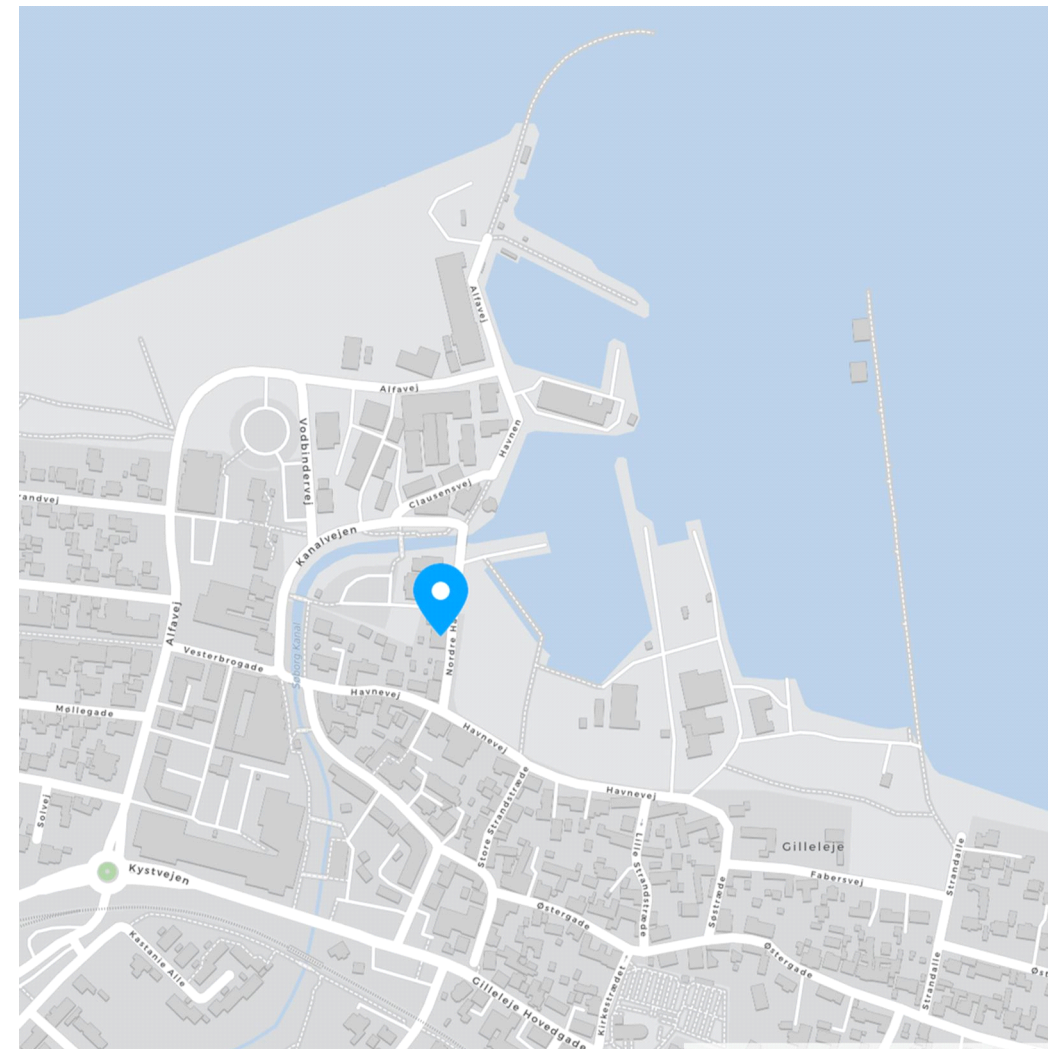
STUEETAGE



TAGETAGE



KÆLDER



Adresse: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
 Ejerudgift/md.: kr. 6.438

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	beboelse og erhverv
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	90 h Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	252719
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyning
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Offentlig kloak
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	7.616.000 kr.
Grundværdi:	3.777.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.092.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.021.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	323 m ²
Erhvervsareal:	74 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	54 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:

Ejendommen er tilknyttet 2 lokalplaner:

- Lokalplan 15.31

- Lokalplan 15.61

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.12.1974 lbnr. 30839-16 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforening

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 2 x Miele opvaskemaskiner, Smeg ekstra stort gas komfur med 2 el-ovne, Thermex emhætte, LG amerikansk køl/frys, Miele vaskemaskine, Electrolux tørretumbler. Vildmarksbad.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 6.438

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.308 Forbrug: 39,42 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: 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: Energimærke D.



Adresse: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 6.438

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 31.073	Kontantpris/udbetaling	kr.	17.995.000
Grundskyld	kr. 33.540	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.000
Renovation	kr. 3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	109.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 7			
Rottebekæmpelse	kr. 172	I alt	kr.	18.124.850
Skorstensfejning	kr. 1.397	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.		
Husforsikring, anslået	kr. 7.500			

Ejerudgift i alt 1 år

77.255

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: 900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 96.579 md./ 1.158.946 år Netto **ekskl.** ejerudgift 77.521 md./ 930.255 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: 16.12.2025
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: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 6.438

Dato: 18.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Registrering af ejendommen:

Ejendommen er registreret som en ejerlejlighed (1 ud af 2 lejligheder) med bygningens anvendelse som et fritliggende enfamiliehus.

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet 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:
- Uoplyst pt.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er omfattet bevaringsværdig 3

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 Rais brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. 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.
Rais oplyser, den er fra marts 2004.

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal de udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.

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.