

Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**185**
Kontant	**17.995.000**	Erhverv m²	**74**
Ejerudgift	**7.130**	Grund m²	**323**
Byggeår/ombygget	**1920/1983**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **3593431**

RealMæglerne Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000
Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130
Dato: 20.11.2026



Unikt historisk hus ved Gilleleje Havn - Det gamle Toldhus

OMRÅDET:
Midt i Gillelejes havn, finder du en af byens mest markante ejendomme – det tidligere Toldkammerhus, der i dag står som en smuk, moderniseret villa med sjæl, historie og en helt enestående beliggenhed kun få skridt fra havnekajen. Her er man placeret midt i det pulserende havneliv med restauranter, caféer, butikker og meget mere. Samtidig er du kun få minutters gang fra strand og smuk natur. En beliggenhed, hvor skønhed og eksklusivitet smelter sammen og hvor hver mursten bærer sin egen historie!

EJENDOMMEN:
Ejendommen er opført i 1920 og gennemgribende ombygget i 1983. Villaen fremstår med klassiske hvide facader, rødt tegltag, smukke trægulve som strækker sig gennem flere af rummene og et herskabeligt udtryk, der forener fortidens arkitektur med nutidens komfort. Huset rummer i alt 259 m² fordelt på to etager, samt kælder og en gårdhave med både vildmarksbad og 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 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 endnu et værelse. 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

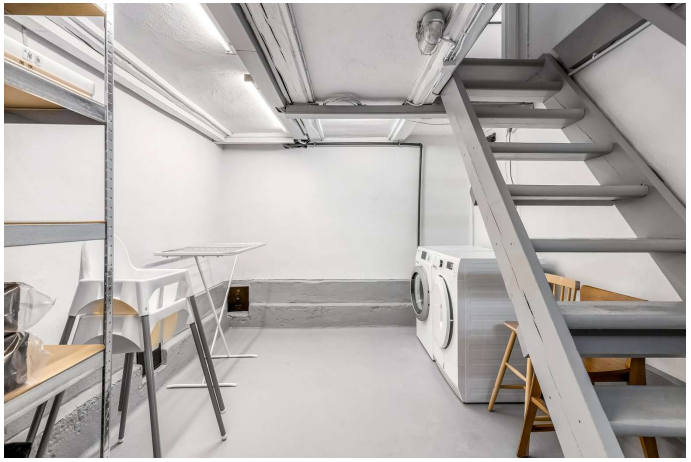
RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026







Terrasse







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

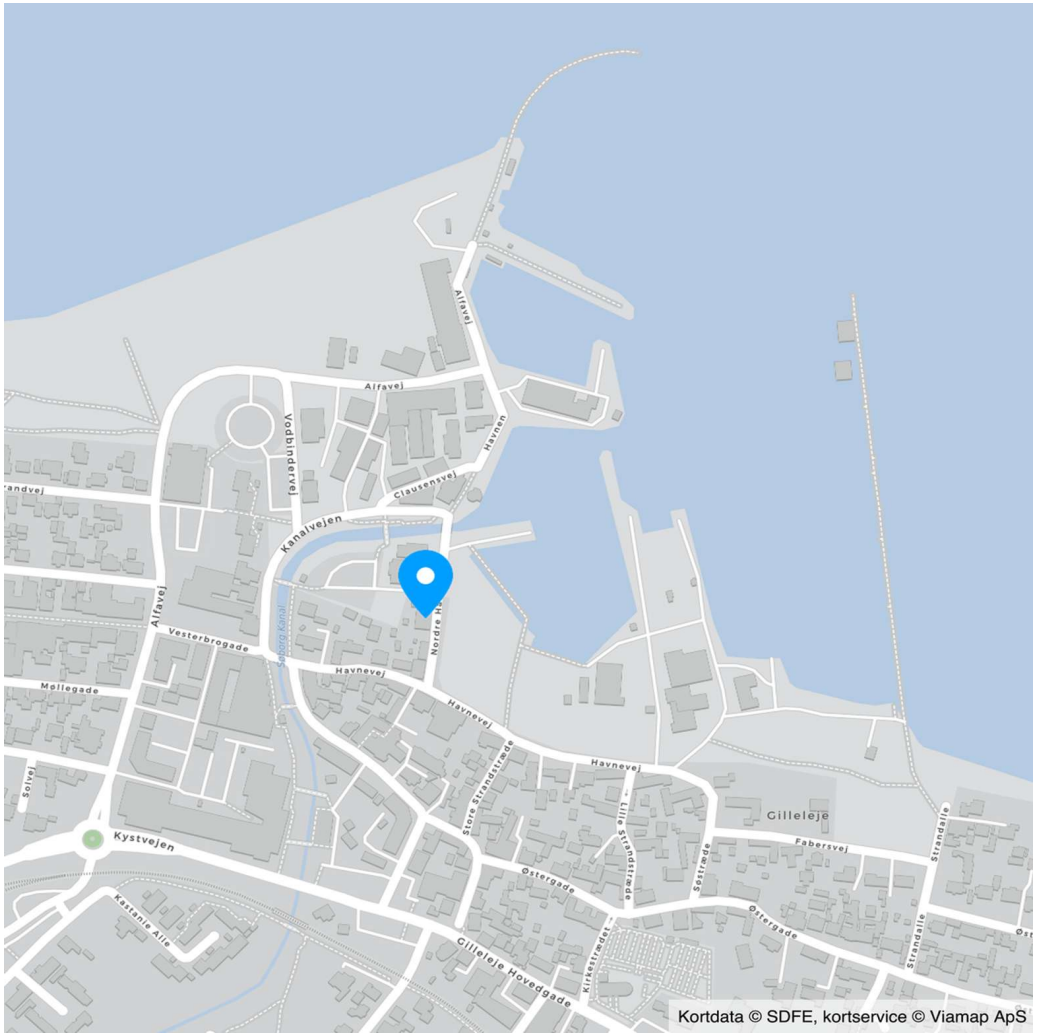
Adresse: Nordre Havnevej 5, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa, 1 fam. (Bolig/erhverv)
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	90h, Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	252719
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1920/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.616.000
Grundværdi:	3.777.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.092.800
Grundlag for grundskyld:	3.021.600

Arealer**

Grundareal:	323 m^2
Boligareal i alt:	185 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	54 m^2
Erhvervsareal:	74 m^2

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

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 16.12.1974 - 16.12.1974 - EF Anmeldelse, vedtægter mv..pdf

Planer
Kommuneplan 2.C.01 - Centerområde i Gilleleje Bymidte
Lokalplan 15.31 - Det Gamle Gilleleje
Lokalplan 15.61 - for restaurationsvirksomhed og udeservering i Gilleleje By

Anvendelsesbegrænsninger
Nordre Havnevej 5 har rådighed over den del af grundarealet der er mærket "A" (293 m2) som kan ses i servitut 1.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.308 Forbrug: 39 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

Sagsnr.: 3593431
Ejerudgift/md.: kr. 7.130

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	31.073
Grundskyld	kr.	33.540
Renovation	kr.	4.020
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse	kr.	172
Skorstensfejning	kr.	1.397
Husforsikring	kr.	15.355
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	85.564

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	17.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	109.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
I alt	kr.	18.124.850

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.

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 100.663 md. / 1.207.954 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 80.804 md. / 969.652 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.
Fordelingstal 75/100
Den anden ejendom er naboen i nr 7. Sælger oplyser, at ejerforeningen ikke er aktiv og der betales intet hertil.

Plantegning:
Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet 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 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.

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 Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.