



REAL

Østergade 33, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	163
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.691	Grund m2	323
Byggeår/ombygget	1885/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **3593399**

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: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Ubeskrivelig - hyggelig og gennemført - havneudsigt!

OMRÅDET:

Lige i hjertet af det gamle Gilleleje - ganske få skridt fra Østmolen. Herfra kan man gå rundt til alt i det centrale Gilleleje.

EJENDOMMEN:

Skøn ejendom, som er totalt renoveret 2005 - 2007. Pragtfuld flisebelagt gårdhave med skønne bede og hyggesteder, herunder en hyggelig havestue (ikke på BBR). Godt udhus/værksted samt cykelskur. Egen parkering inde på grunden.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor entre med klinkegulv samt flot trappe til 1. sal. Et virkelig skønt køkken/alrum, der osrer af hygge og med god plads. Køkkenet er med hvide Invita elementer og flot træbordplade. Her er klinkegulv og udgang til gårdhaven. Velindrettet bryggers med indgang fra gårdhaven, god skabsplads, bord og klinkegulv. Rigtig pænt badeværelse med bruseniche, bord med vask og skabe samt klinkegulv. Værelse i en god størrelse. Lys opholdsstue med udgang til gårdhaven. Hele stueetagen har gulvvarme.

På 1. sal kommer man op i en superb udsigtsstue med udgang til balkon, som også har masser af udsigt mod vandet og havnen. Stuen har trægulv samt loft til kip og synlige oprindelige bjælker. Stort soveværelse med adgang til walk-in-closet. Her er trægulv, synlige gamle bjælker samt meget skunkplads. Stort værelse med trægulv. Toilet med håndvask.

Der er adgang til en lille kælder/teknikrum fra gårdhaven.

GENEREL STAND:

Dette er virkelig en ejendom, hvor man bare føler sig hjemme med det samme. Her er meget indbydende og en skøn atmosfære!

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: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026



Adresse: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026



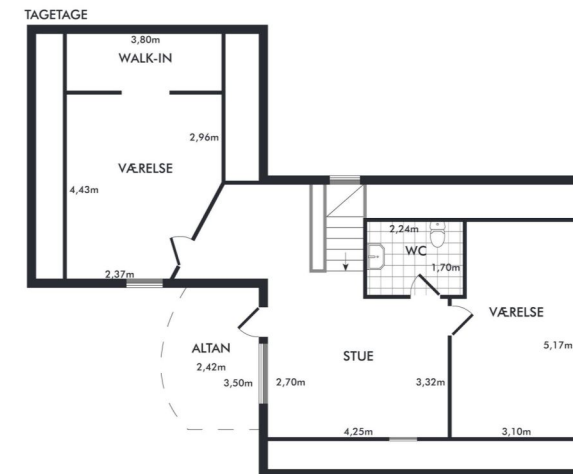
Adresse: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

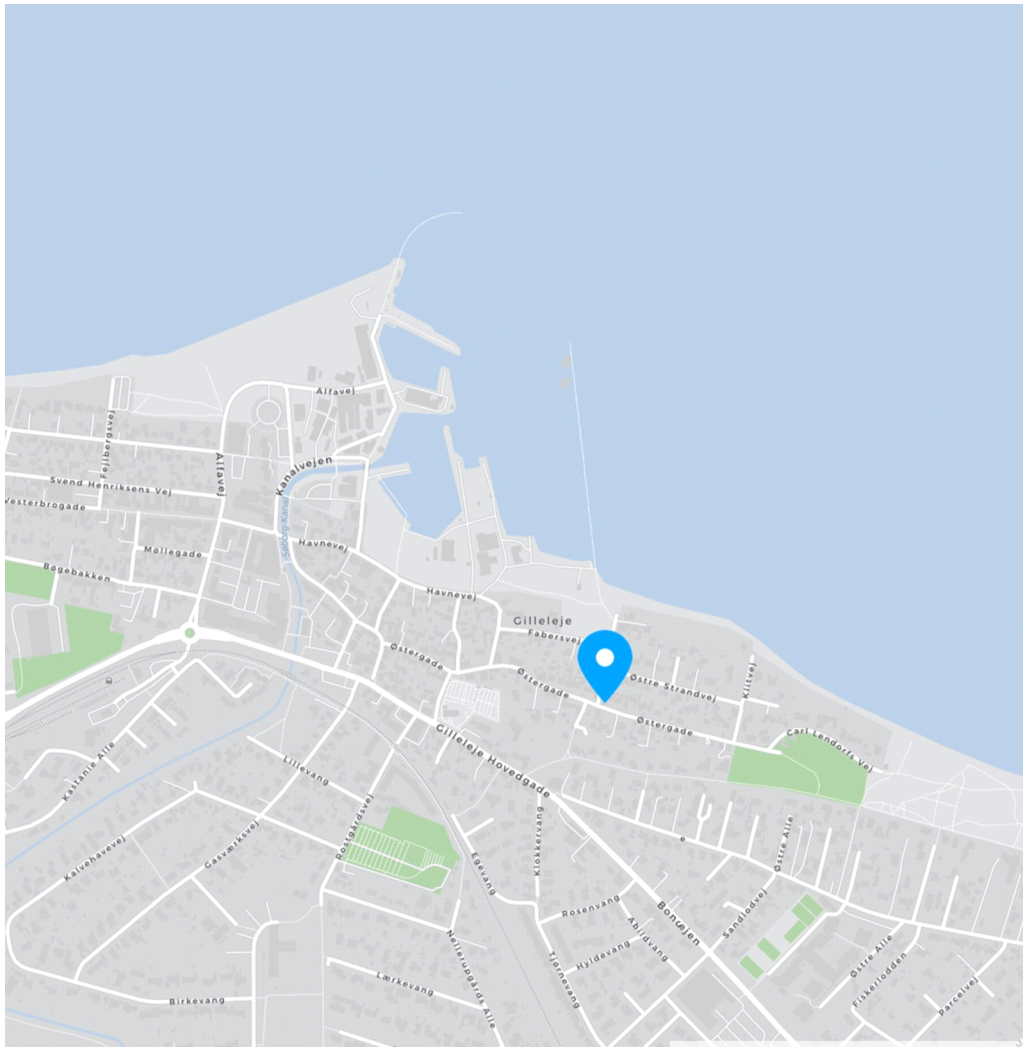


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026



Adresse: Østergade 33, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
 Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	87 v Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	2316165
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1885/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.721.000 kr.
Grundværdi:	1.933.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.976.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.546.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	323 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	2 m ²
Udhus:	9 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:

Ingen lokalplan forligger ejendommen per. 23.09.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1965 lbnr. 13245-16 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 16_B_183

Nr. 2 lyst d. 17.08.1988 lbnr. 16034-16 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/ kollektiv varmemforsyning m.v Filnavn: 16_K_247

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Miele opvaskemaskine, Smeg gaskogeplader, Themex emhætte, AEG vaskemaskine, Electrolux fryser, Wasco ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 22,24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har brugt 12,48 MWh i 2024 (kr. 11.941 incl. alt)

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede med over et defineret mindstekriterium.

Kirkebyggelinje:

I følge ejendomsdatarapporten ligger ejendommen indenfor kirkebyggelinjen.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser: - Havestue ikke påført BBR

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.

Solceller:

Sælger oplyser, at anlægget er installeret i 2012. Afregningsprincippet fungerer i dag på den måde, at hvis produktion af strøm overstiger eget forbrug, sælges strømmen til et firma ved navn Vindstød. Det giver en indtægt på 900-1000 kroner på årsbasis. Det betyder, at det kan betale sig selv at bruge strømmen når solen er på himlen - fx starte vaskemaskinen.

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.



Adresse: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.182	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	17.165	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	7.049.784
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Husforsikring	kr.	7.800	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		44.288			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.515 md./ 450.181 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.720 md./ 368.640 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: 30.01.2026
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: Østergade 33, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3593399
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 30.01.2026

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

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.