

REAL



## Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>59</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.666</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.336</b>
Byggeår	<b>1970</b>		

Sagsnr. **3593435**

**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: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026



### Hyggeligt, istandsat sort træhus med stor have.

#### OMRÅDET:

I den østlige del af Gilleleje - tæt på Nakkehoved Fyr og golfbane. 10 - 15 minutters gang til stranden. 2 km. til indkøb. Under 3 km. til den skønne havn og den hyggelige by med butikker, restauranter m.m.

#### EJENDOMMEN:

Rigtig hyggeligt træfritidshus med rolig beliggenhed og stor skøn solrig have med pæn beplantning.

Huset er sat i stand og har fået en fin opdatering inden for de sidste 2-3 år. Herunder: Køkken, gulve i stue og værelser, ny dobbelt terrasse dør!

Skøn ugeneret gårdhave samt stor overdækket fliseterrasse. Stort overdækket flisebelagt areal ved husets indgang.

Carport samt 2 udhuse.

#### INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor, lys og rummelig stue med både spise- og opholdsplads samt åbent køkken. Køkkenet har hvide elementer og pæn bordplade. Brændeovn i stuen og udgang til terrassen. Soveværelse med stort klædeskab samt endnu et værelse med skab og plads til en 1½-mands seng. Badeværelse med brusehjørne.

#### GENEREL STAND:

Hyggeligt, velindrettet og indflytningsklart.

### 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: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026



Stue



Stue



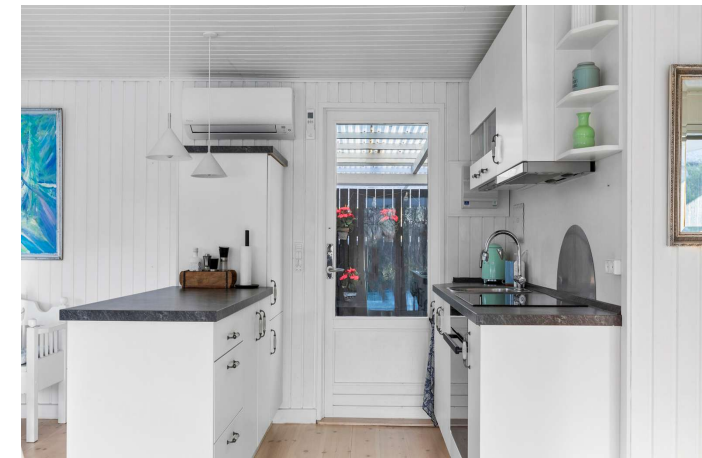
Stue



Spisekøkken



Køkken



Køkken

Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

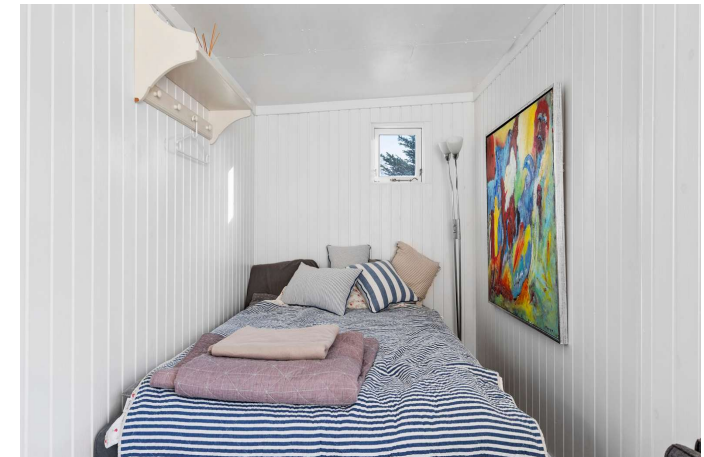
Dato: 11.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



Udhus



Badeværelse



Stue



Stue

Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Terrasse



Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026



Terrasse



Facade



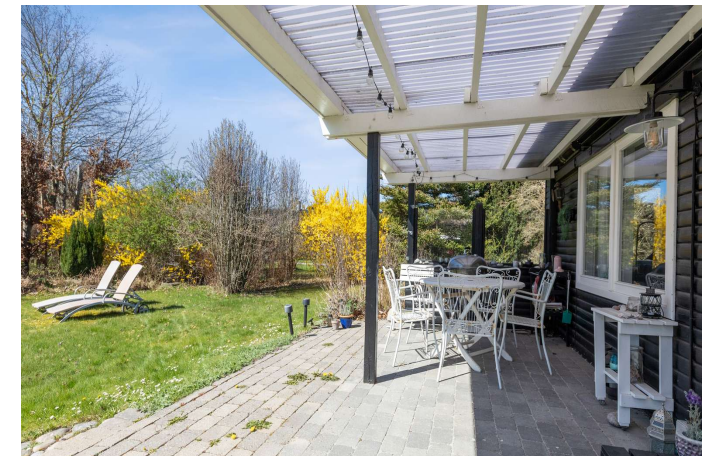
Fa



Facade



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

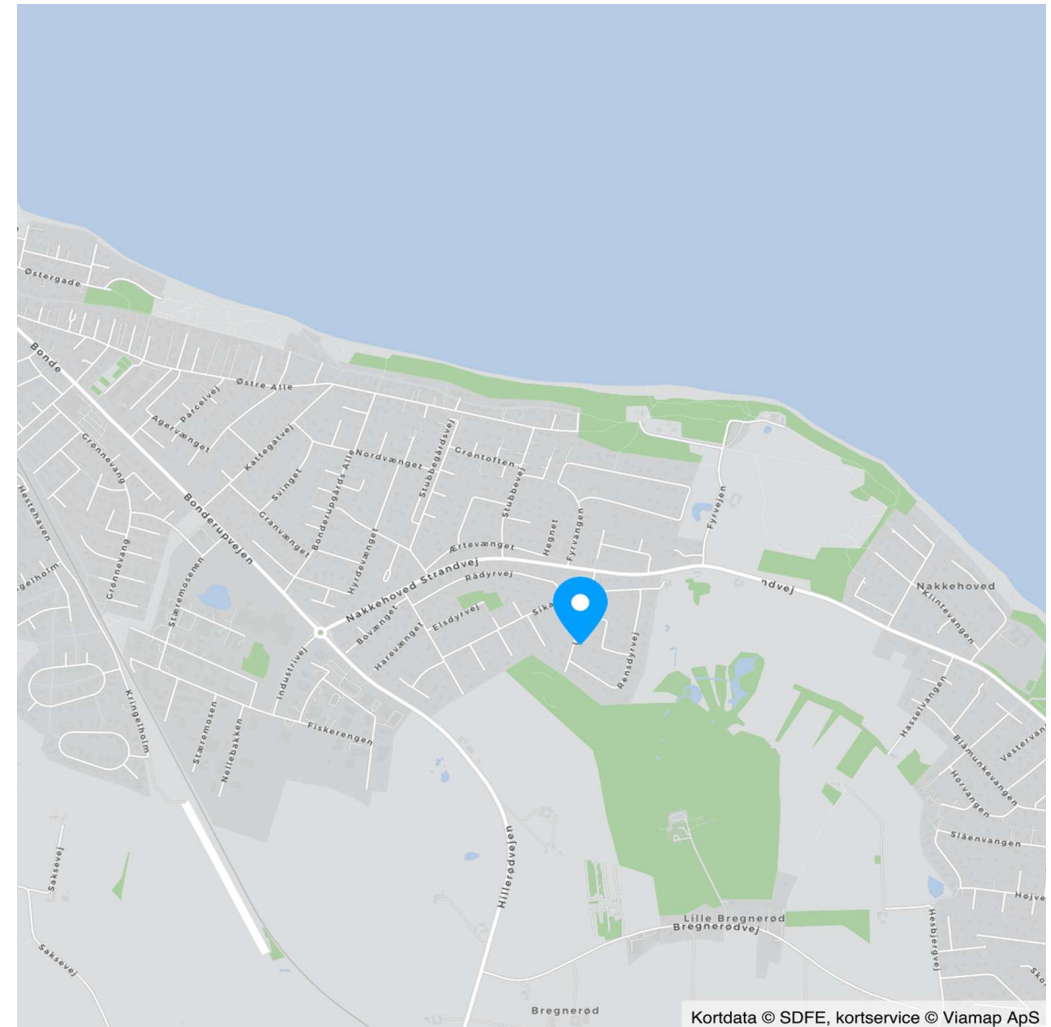
Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 1dk Blakshejede, Gilleleje  
BFE-nr.: 2313618  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.221.000  
Grundværdi: 1.494.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.776.800  
Grundlag for grundskyld: 1.195.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.336 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 59 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 46 m<sup>2</sup>  
Overdækket terrasse: 24 m<sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 19.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, master mv  
- Nr. 2: 29.10.1998 - anm hæftelser Tillæg til dekl. lyst 19.04.1966

**Planer**

Kommuneplan 2.S.07 - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og Munckerup

Tilbehør:

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

Progress integreret køl/frys, Blomberg indbygningsovn, keramiske plader, Progress udtræksemhætte og Daikin varmepumpe.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa Forsikring c/o LB Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringstilbud foreligger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermeddelelse:

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

- 46 m<sup>2</sup>. carport ikke godkendt på BBR

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 Varde Aura 3 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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.062	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	13.267	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.417.849
Rottebekæmpelse	kr.	123			
Grundejerforening	kr.	1.800	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.		
Skorstensfejning	kr.	621			
Husforsikring	kr.	3.087			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.986			

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/nettoyldelse 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.428 md. / 161.139 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.740 md. / 128.884 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: 30.04.2026

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: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435  
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 11.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 991.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.