



REAL

Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	70
Kontant	3.999.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.742	Grund m ²	1.288
Byggeår	1977		

Sagsnr. **3593201**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / 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: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026



Overskrift: Naturidyl med ca. 300 meter til stranden!

OMRÅDET:

Hyggeligt ældre sommerhusområde med grusveje og rolig kørsel. Meget kort afstand til god badestrand og cykelafstand via cykelsti ind til centrum af Gilleleje med alt i indkøb og restauranter mv., og ikke mindst den dejlige havn.

EJENDOMMEN:

Hyggeligt træfritidshus, som har gennemgået en omfattende renovering i 2024. Her blev lavet nyt køkken, nye vinduer, nyt el, renoveret udhus, nymalet facade og noget træværk udskiftet samt nye tagrender. Her har man en livsgivende og ugeneret naturhave, som går over i en stor træterrasse, hvor en del er overdækket. Grunden er generelt utrolig tiltalende og naturtro, så man behøver ikke stå på hovedet med en neglesaks, når man skal i sommerhus for at hygge og slappe af. Flere hyggekrege er fordelt ud på ejendommen med både sidepladser, gyng, trampolin osv. Godt udhus med vaskerum/bryggers samt et fint disponibelt rum, hvor gæsterne evt. kan overnatte. (Ikke reg. til beboelse)

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre. Badeværelse med muret bruseniche, bord med vask og skabe samt klinkegulv med varme. 2 værelser med trægulv og skabe. Hyggeligt køkken med klinkegulv samt stalddør til terrassen. Køkkenet har pæne elementer og hvidevarer samt en tyk træbordplade. Fra køkkenet er der åbent til den dejlige stue, hvor der er god spiseplads samt masser af plads til sofa og stole. Stuen har trægulv, varmepumpe samt en ældre Jøtul brændeovn/kamin. Udgang fra stuen til den overdækkede terrasse. Fantastisk rumeffekt via loft til kip og synlige bjælker. Trappe op til stor hems, hvor der god plads til 4 personer kan sove. Vinduer i gavlene giver fint lys til hems.

GENEREL STAND:

Her får I et skønt hygge-sted med en fantastisk beliggenhed meget tæt på stranden - god plads til hele familien.

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.

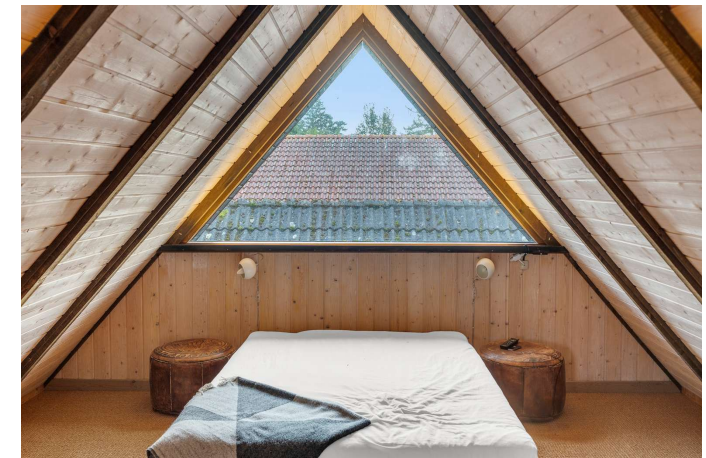
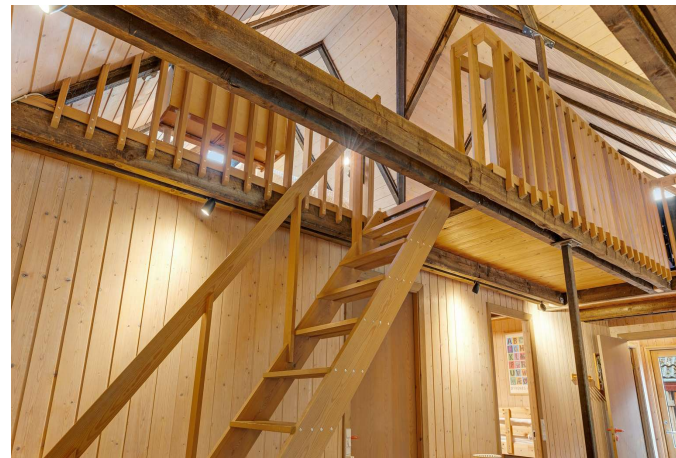
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Kyhl

Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026



Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026

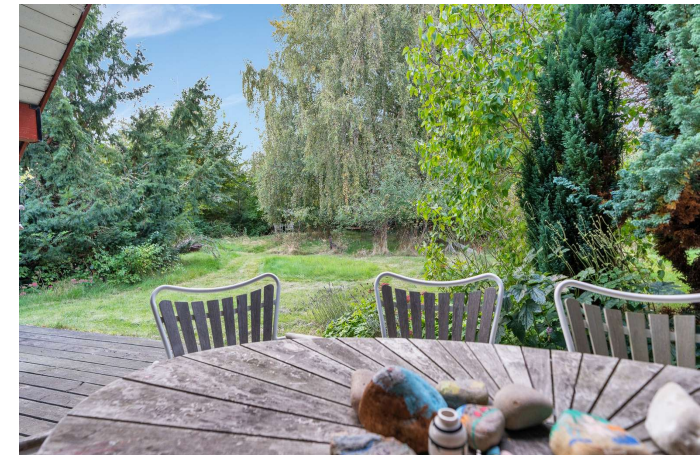




Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

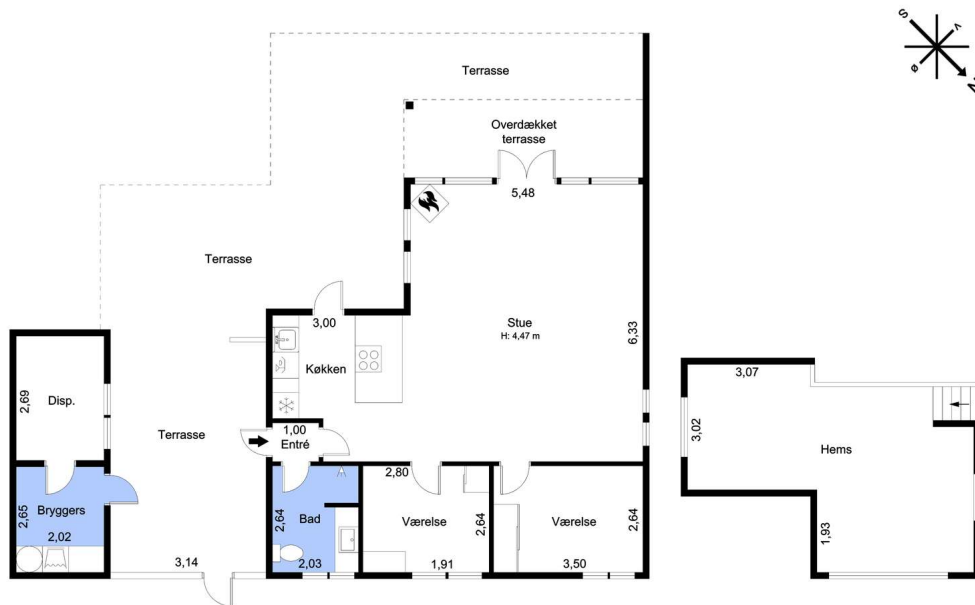
Dato: 10.04.2026



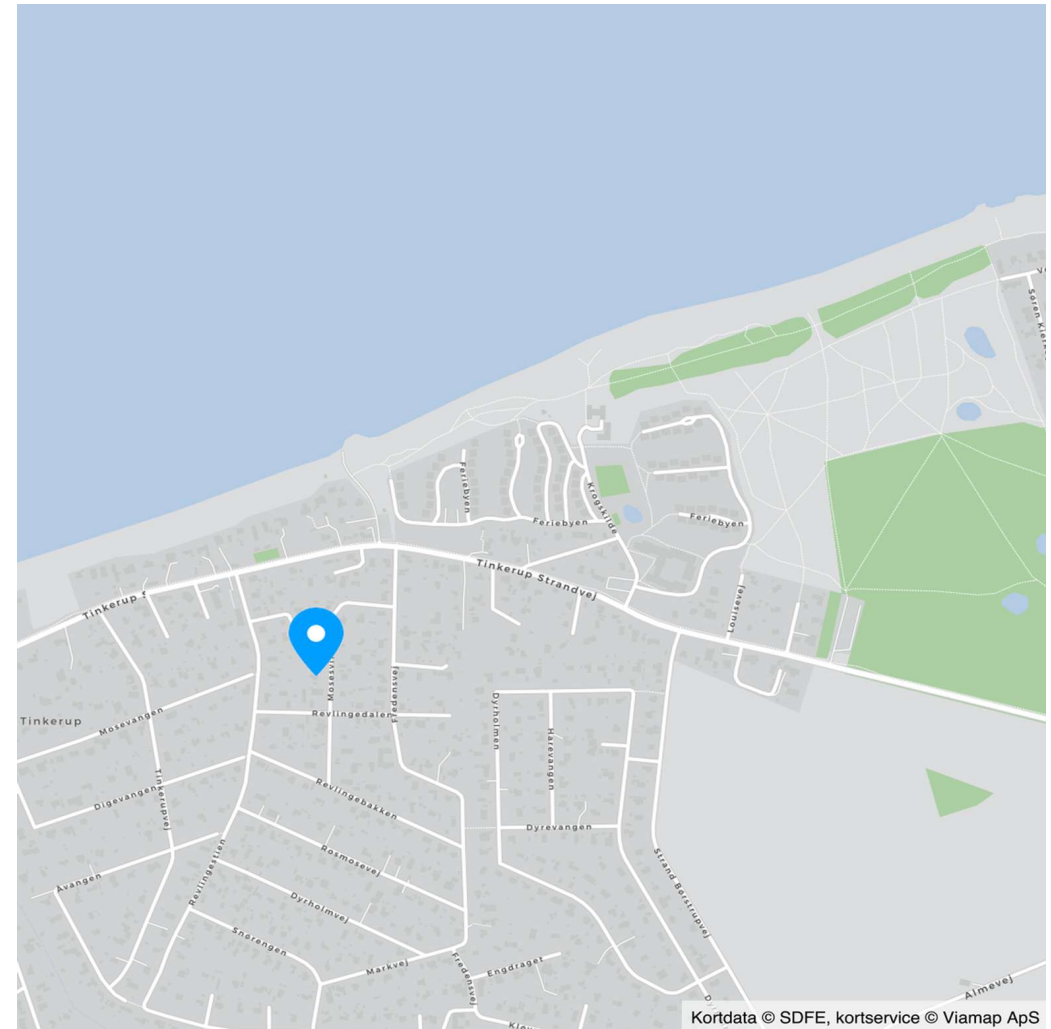
Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
 Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3bq Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.: 2320126
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.320.000
Grundværdi: 1.601.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.856.000
Grundlag for grundskyld: 1.280.800

Arealer**

Grundareal: 1.288 m²
Boligareal i alt: 70 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 13 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 2.S.07 - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og Mun-kerup
Lokalplan 43.1 - Sommerhusområde i Strand-Esbønderup og Tinkerup

Tilbehør:

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

Bora keramisk kogeplade med 4 kogezone og induktion samt indbygget emfang, Grundig indbygningsovn, integreret Vestfrost køl/frys, Grundig vaskemaskine og Grundig tørretumbler. Panasonic 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: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke.

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

BBR-ejermeddelelse:

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

- Overdækket terrasse ikke oplyst på BBR

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

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



Adresse: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.466
Grundskyld	kr.	14.217
Renovation	kr.	4.020
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100
Grundejerforening	kr.	950
Skorstensfejning, anslået	kr.	650
Husforsikring, anslået	kr.	3.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	4.032.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 32.909

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.293 md. / 267.512 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.831 md. / 213.975 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Mosesvinget 8, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 3593201
Ejerudgift/md.: kr. 2.742

Dato: 10.04.2026

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:

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.