

REAL



Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	59
Kontantpris	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.624	Grund m2	1.336
Byggear	1970		

Sagsnr. **3593435**

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

Sagsnr.: 3593435
Ejerudgift/md.: kr. 2.624

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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. 2.624

Dato: 29.01.2026



Stue



Stue



Stue



Spisekøkken



Køkken



Køkken

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

Sagsnr.: 3593435
Ejerudgift/md.: kr. 2.624

Dato: 29.01.2026



Soveværelse



Soveværelse



Udhus



Badeværelse



Stue



Stue

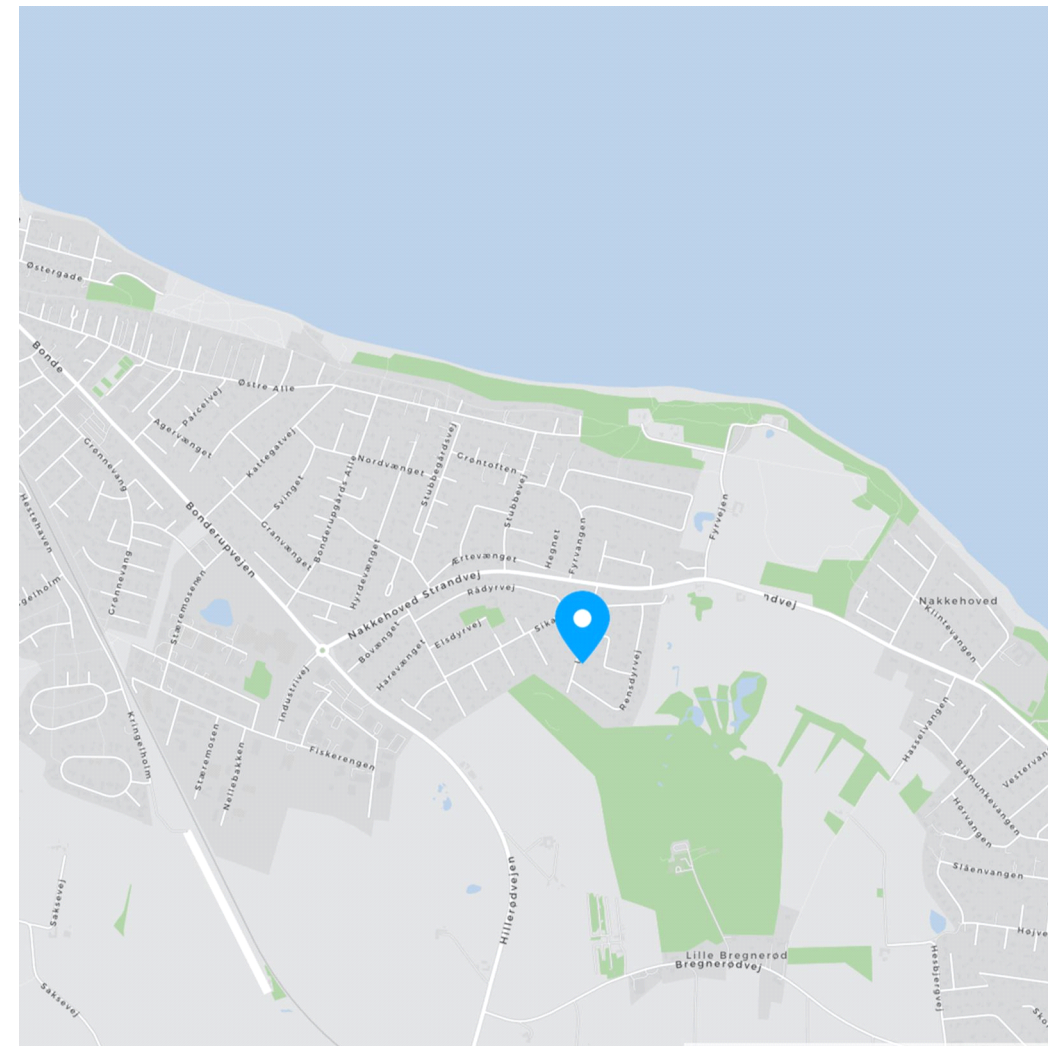
Adresse: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435
Ejerudgift/md.: kr. 2.624

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 3593435
Ejerudgift/md.: kr. 2.624

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	1 dk Blakshejede, Gilleleje
BFE-nr.:	2313618
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat Fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør:	1.336 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	59 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	59 m ²
Andre bygninger:	61 m ²
- heraf Udhus	6 m ²
- heraf Carport (ikke godk. på BBR)	46 m ²
- heraf Udhus (ikke godk. på BBR)	9 m ²

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 pr 7.01.2026

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.04.1966 lbnr. 3704-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, master mv
Nr. 2 lyst d. 29.10.1998 lbnr. 515698-16 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst
Tillæg til dekl. lyst 19.04.1966 Filnavn: 16_D_335

Grundejerforening:

<https://lyshojgrund.dk/>

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 ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

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. 2.624

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet 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.

BBR-ejermeddelelse:

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

- 9 m2. udhus ikke godkendt på BBR
- 46 m2. 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 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.



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

Sagsnr.: 3593435
Ejerudgift/md.: kr. 2.624

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.062	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	12.565	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	3.087	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.020	I alt	kr.	2.419.250
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7			
Rottebekæmpelse	kr.	123	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Skorstensfejning	kr.	621	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		31.484			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.049 md./ 156.591 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.659 md./ 127.912 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: 26.01.2026
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: Lyshøjvej 11, Nakkehoved, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3593435
Ejerudgift/md.: kr. 2.624

Dato: 29.01.2026

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.: Ja

Navn: Lyshøj Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.