



REAL

Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	2.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.518		
Byggear	1986	Energimærke	B

Sagsnr. **3593372**

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: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

Sublim udsigt til havnen med måske Gillelejes mest centrale beliggenhed!

OMRÅDET:

Velkommen til den mest livsgivende og billedskønne del af Gilleleje, hvor al idyllen samler sig og man virkelig kan mærke fiskerbyens bankende hjerte. Intet mindre end Gillelejes æstetiske havn! Her får du altså en så central placering, at første skridt ud af hoveddøren allerede betegnes som centrum - Indkøb, shopping, restauranter, stranden, skole, fritidsaktiviteter, skønne cykel/gå ruter, offentlig transport osv. En ideel kombination af byliv og privatliv, da man altid vil have muligheden for at kunne trække sig tilbage i sin højtbeliggende lejlighed.

EJENDOMMEN:

En lejlighed på 2. etage med privat opgang og flere fælles arealer. En velfungerende ejerforening delt ud på bygningerne A-D. Lejligheden giver rig mulighed for at sætte sit eget præg herpå, da der er fri mulighed for flere forbedringer. Gode parkeringsforhold med privat p-plads. Cykelkælder kun for beboende. Fælles grønne arealer som er omkredset af frodig hæk.

Lejligheden har fået nye vinduer.

INDRETNINGEN:

Lejligheden indeholder: Stor og aflang entre med både skabsplads og garderobeplads. Nydeligt badeværelse med muret bruseniche. Dejligt soveværelse med skabsplads og en helt vidunderlig udsigt til havnen. Stue/værelse med god plads og et kæmpe vindue, samt udsigt til havnen. Stor og åben opholdstue/spisestue med glas facade som giver kig ud over Gilleleje by. Kolossalt køkken med rigtig meget skabsplads, stort Velux vindue samt hyggelig spiseplass.

GENEREL STAND:

En velholdt lejlighed som står og mangler ny ejer. En beliggenhed, som ikke kan undgås at bide mærke i!

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: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Værelse



Værelse

Adresse: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Ejendommen



Ejendommen

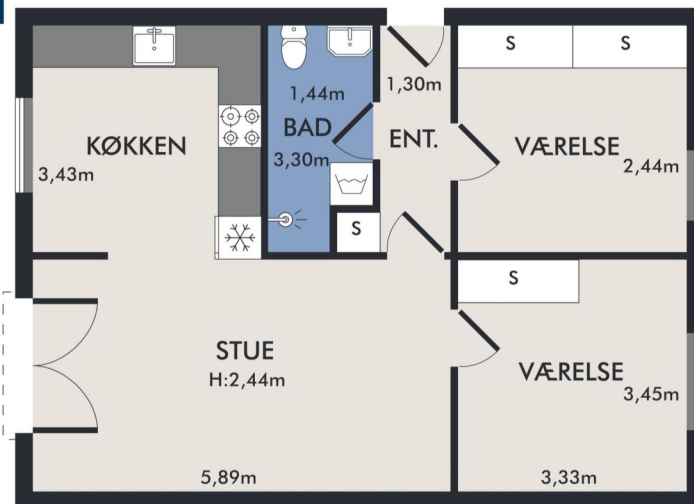


Luftfoto

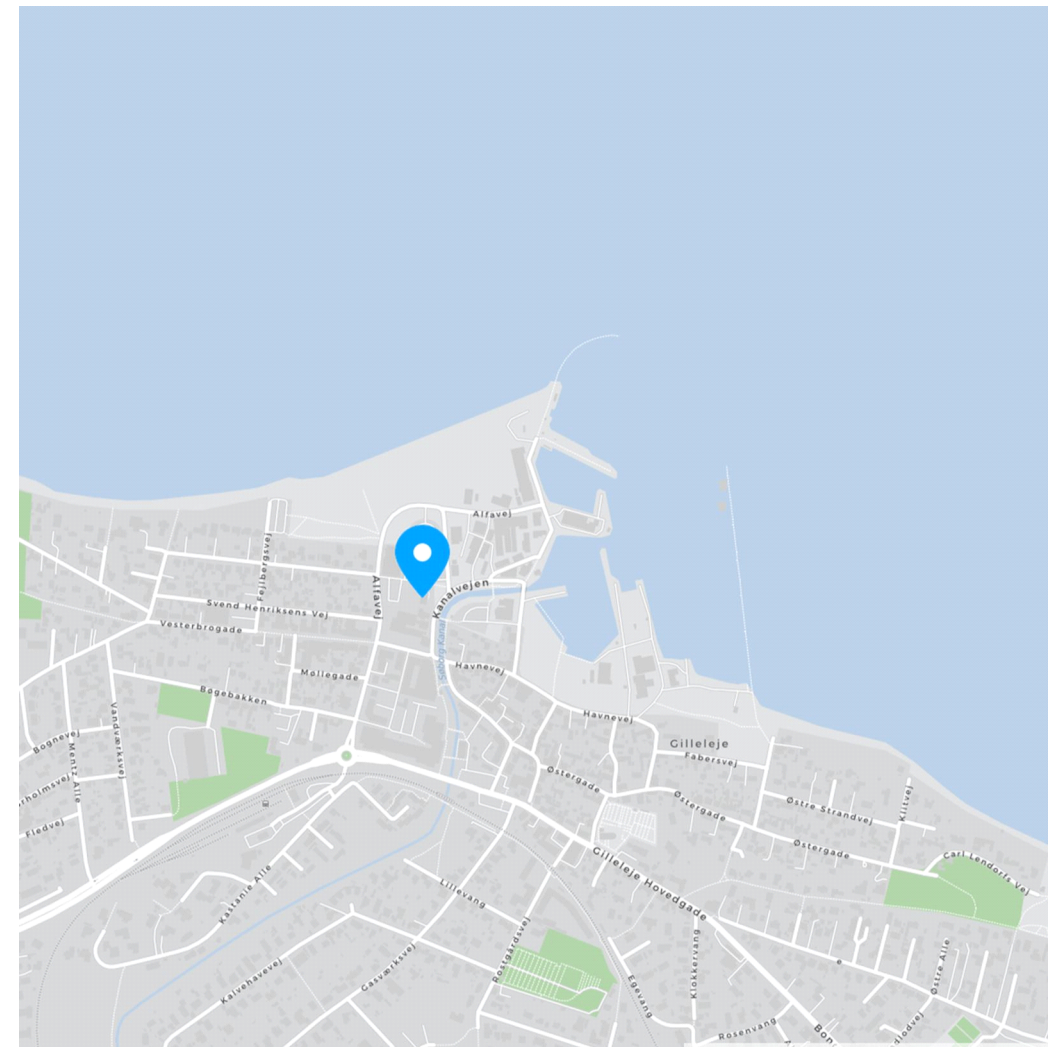
Adresse: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 aqh Gilleleje By, Gilleleje m.fl.
BFE-nr.:	251857
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig og privat vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.320.000 kr.
Grundværdi:	1.465.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.856.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.172.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	71 m ²
- heraf boligareal:	73 m ²
- heraf areal til andet:	-2 m ²

BBR-boligareal:	73 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskøvs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ja, lokalplaner forligger på ejendommen:

- Lokalplan 15.49
- Lokalplan 15.61

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.12.1935 lbnr. 1795-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 16_A_363

Nr. 2 lyst d. 14.02.1947 lbnr. 3908-16 Tillægstekst Dok om forpligelse til at tåle at der bygges udhus i en afstand af indtil 1 meter fra skellet mv Filnavn: 16_A_363

Nr. 3 lyst d. 01.03.1961 lbnr. 1929-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Rette dbg nr er 1328-1330 Filnavn: 16_AO_532

Nr. 4 lyst d. 01.02.1979 lbnr. 3477-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 16_M_361

Nr. 5 lyst d. 06.11.1984 lbnr. 32621-16 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 16_AO_532

Nr. 6 lyst d. 21.04.1986 lbnr. 13057-16-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 16_AO_532

Nr. 7 lyst d. 17.08.1988 lbnr. 16034-16 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/ kollektiv varmemforsyning m.v Filnavn: 16_K_247

Nr. 8 lyst d. 24.08.1995 lbnr. 20716-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 15.49 Filnavn: 16_AI_201

Tilbehør:

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

Følgende hårde hvidevarer medfølger i handlen:

ÆG - Vaskemaskine

Blomberg - Ovn, Blomberg - Kogeplade, Blomberg - Emhætte

Bosch - Opvaskemaskine, Bosch - Køleskab + Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået ud fra andelens fordelingstal, da varmeudgiften indgår som en integreret del af boligafgiften
Fast indbetalings beløb hver måned á conto til ejerforening:

Vand = 275 kr.

Varme = 700 kr.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.466	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	13.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Ejerforening	kr.	19.656	Ejerskifte gebyr hos ejerforeningen (Inkl. moms)	kr.	1.875
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	90	I alt	kr.	2.714.925

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

42.221

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.624 md./ 175.493 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.727 md./ 140.725 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 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: 28.08.2025
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: Alfavej 2A, 2. tv., 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593372
Ejerudgift/md.: kr. 3.518

Dato: 29.08.2025

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 43/1000

Tinglyst fordelingstal: 43/1000

Adm. fordelingstal: 43/1000

Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende - sikkerhed til ejerforeningen. Skal ikke forhøjes eller genoprettes.

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, antenne og fælles arealer.

Brugsret: Parkeringsplads.

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.