



REAL

Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	109
Kontant	5.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.104	Grund m ²	987
Byggeår	1957	Energimærke	E

Sagsnr. **3593442**

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: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026



Drømmebeliggenhed på lukket stikvej - Tæt på strand og centrum!

OMRÅDET:

Beliggende på en rolig, lukket stikvej på vandsiden af den attraktive vestlige del af Østre Allé finder du denne skønne ejendom. Via en privat sti er der direkte adgang til Fyrstien og inden for kort gåafstand nås både de smukke Strandbakker og stranden, samt tennisbanerne (ca. 200 m), Indkøbsmuligheder ved SuperBrugsen (ca. 300 m) samt den stemningsfulde lystbådehavn blot 500 meter fra boligen. Den perfekte bolig til dig, der ikke går på kompromis med beliggenhed!

EJENDOMMEN:

Denne virkelig hyggelige ejendom i to plan byder på en skøn atmosfære og et fantastisk lysindfald fra de mange ovenlysvinduer. Boligen er gennemgribende renoveret i 2006/07 med bl.a. nyt køkken, opdateret stue og moderniseret kælder. I 2018 blev der yderligere opgraderet med et stilfuldt badeværelse samt nye vinduer i stueplan (se side 5 for yderligere detaljer). Udendørs venter en dejlig, sydvendt have med flot beplantning & en stor sydvendt terrasse. Ejendommen rummer desuden en carport + et stort udhus (tidl. reg. som lejlighed) med disponibelt rum, tekøkken, badeværelse og indlagt varme.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor møblerbar entre med trægulv. Stort soveværelse samt 2 børneværelser med trægulve. Fantastisk rum med flotte plankegulve samt skønt lys fra flere ovenlysvinduer. Dette, husets samlingspunkt, består af et fint køkken med hvide elementer, træbordplade på den ene side og stenkøkkenbord på den anden side. Åbent til god spiseplads. 3 trin ned til selve opholdsafdelingen, hvor der er brændeovn samt udgang til terrassen og den dejlige have. Ejendommens kælderplan virker faktisk som en underetage, og her er der et brugbart nedgangsrum med garderobeplads. Et super flot badeværelse med bruseniche, hængetoilet, bord med vask og skuffer samt flot klinkegulv med varme. Lille depotrum. Værksted/kontor samt et godt vaskerum med bord med vask og hylder.

GENEREL STAND:

Hyggelig og indflytningsklar villa med super beliggenhed.

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: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026



Køkken



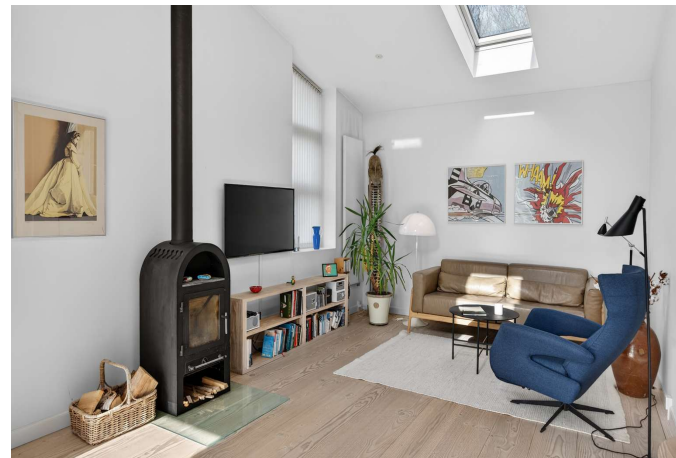
Køkken



Køkken



stue



Stue



Stue

Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

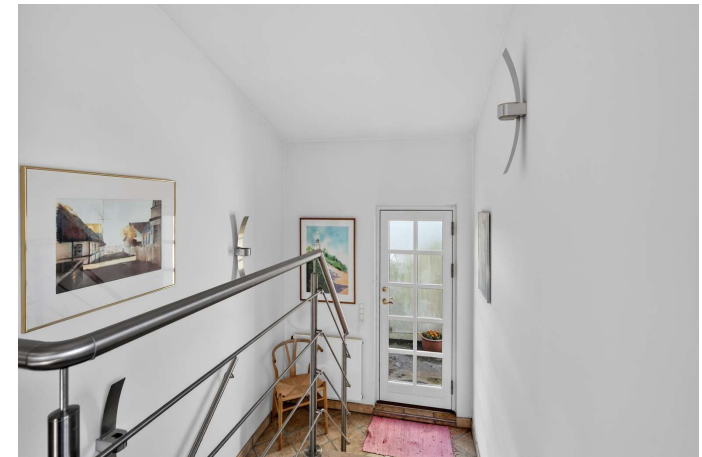
Dato: 11.05.2026



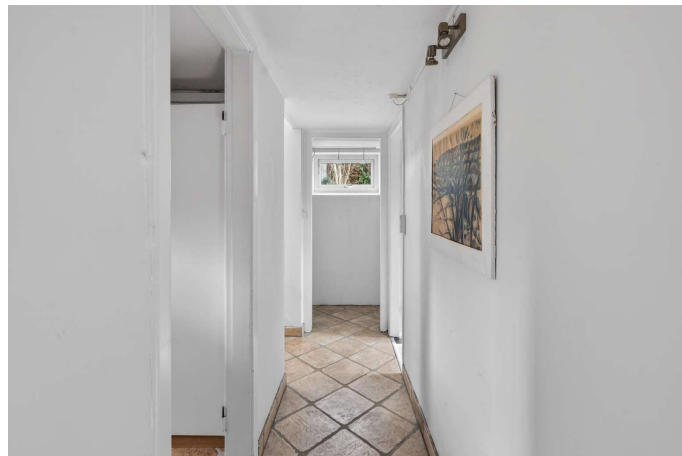
Badeværelse



Entré



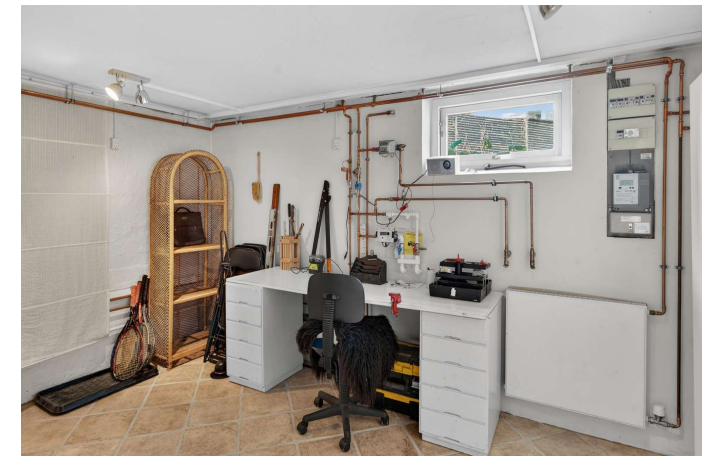
Gang



Gang



Bryggers



Værksted

Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026



Facade



Udhus



The-køkken



Badeværelse



Disponibelt rum i udhus



Facade

Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026



Terrasse



Have

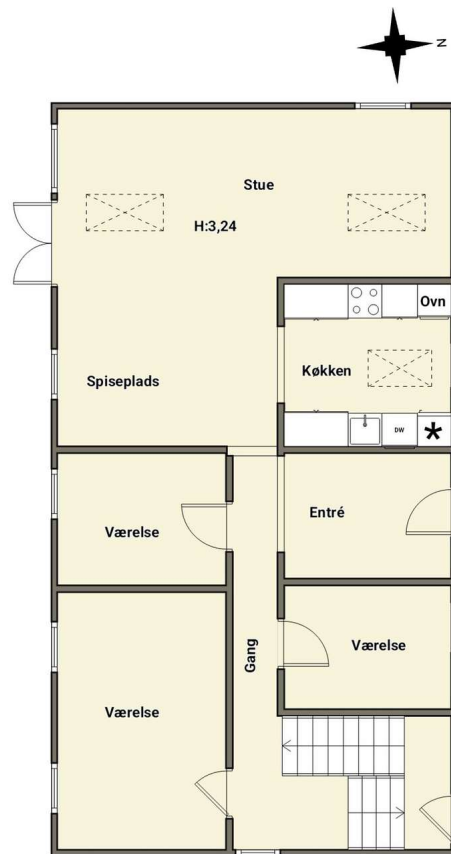


Luftfoto

Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

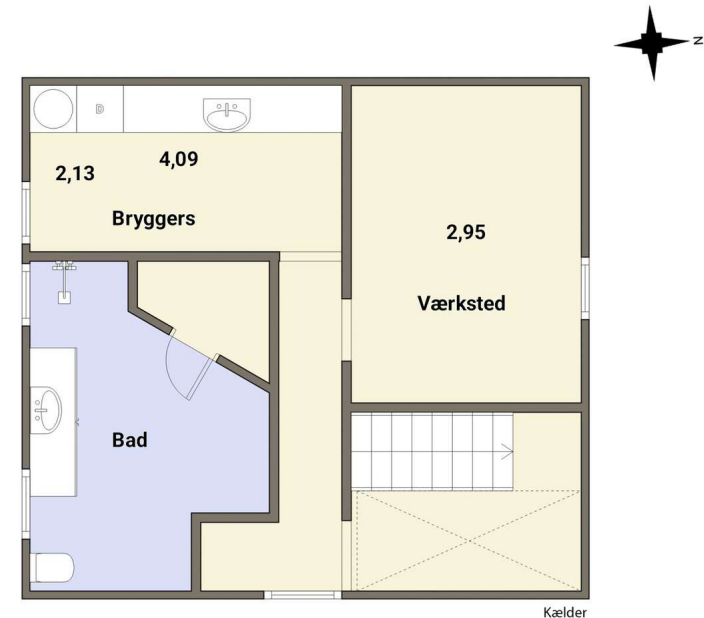
Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

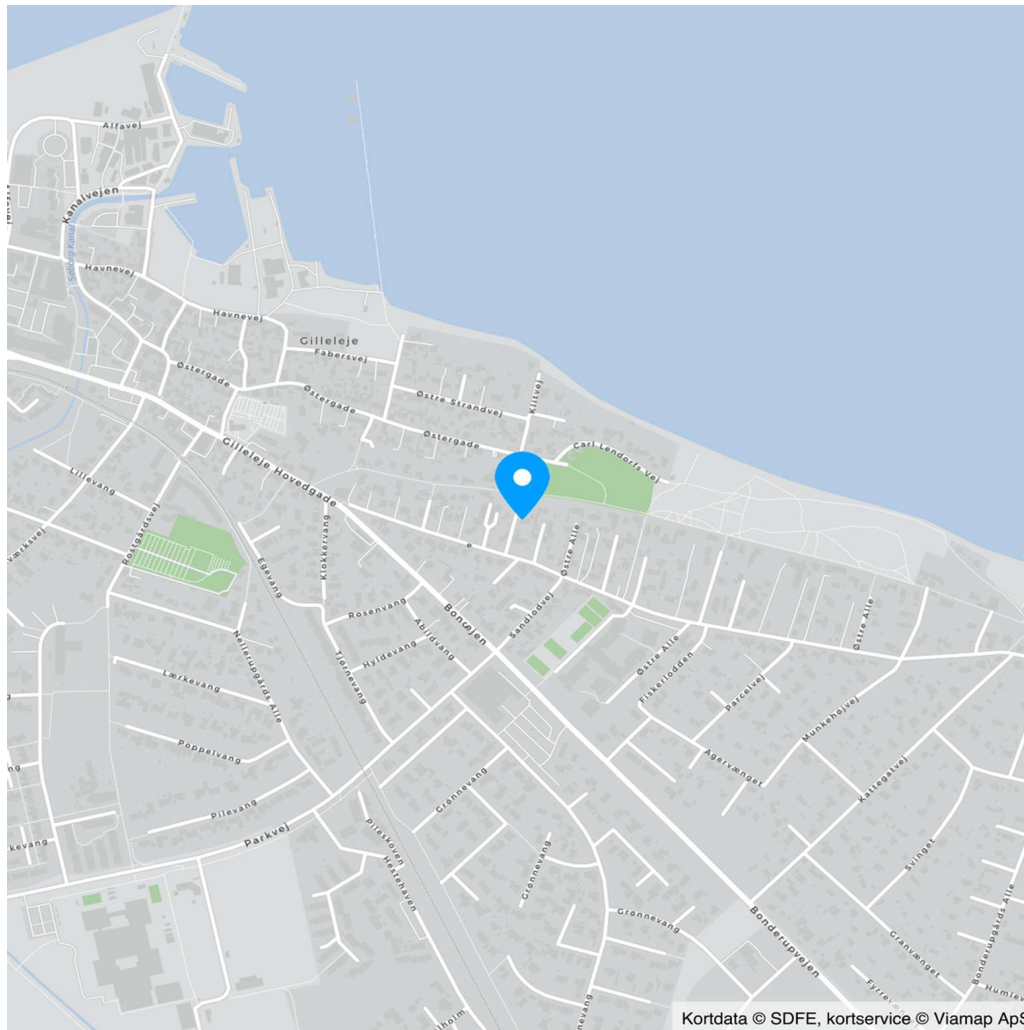
Plantegning



Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026



Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 89bz Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.: 2316630
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1957

Arealer**

Grundareal: 987 m²
- heraf vej 181 m²
Boligareal i alt: 109 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 50 m²
Udhus: 39 m²
Carport: 20 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.435.000
Grundværdi: 2.735.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.748.000
Grundlag for grundskyld: 2.188.000

** 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

- Nr. 1: 29.03.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 2.B.01 - Boligområde i Gilleleje

Tilbehør:

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

, Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Blomberg), Kogeplade (Brandt, 1 defekt kogezone), Emhætte (Miele), Ovn (Gorenje), Køle/fryseskab (Samsung, 2022), Opvaskemaskine (Siemens, 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 33 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.015	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	24.287	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	5.739.117
Rottebekæmpelse	kr.	152	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.	1.154			
Husforsikring	kr.	5.619			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.254			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.224 md. / 374.683 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.058 md. / 300.691 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: Østre Alle 21B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 3593442
Ejerudgift/md.: kr. 4.104

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. 6: hovedstol kr. 1.475.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

2017/2018 nyt badeværelse, nye vinduer 1. sal, ny terrassedør samt det store vindue mod terrassen (Outrup).

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.

Husets renovering:

Huset blev i 2006/2007 renoveret; ovenlysvinduer i køkken og stue, nyt køkken (Vordingborg-køkken); nye gulve i køkken, spisestue og stue (Douglasfyr fra Dinesen); ny trappe til kælder; vaskekælder; nye fliser på trappe og i kælderen; fjernvarme og nyt el i samme forbindelse. Ny hoveddør og dør ved trappe til kælder (Outrup). Ny skorsten til brændeovnen. Nye vinduer i kælderen.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 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.

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.