



REAL

Østergade 14, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	4.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.754	Grund m ²	401
Byggeår/ombygget	1898/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **3593511**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmæglerne.dk/3250

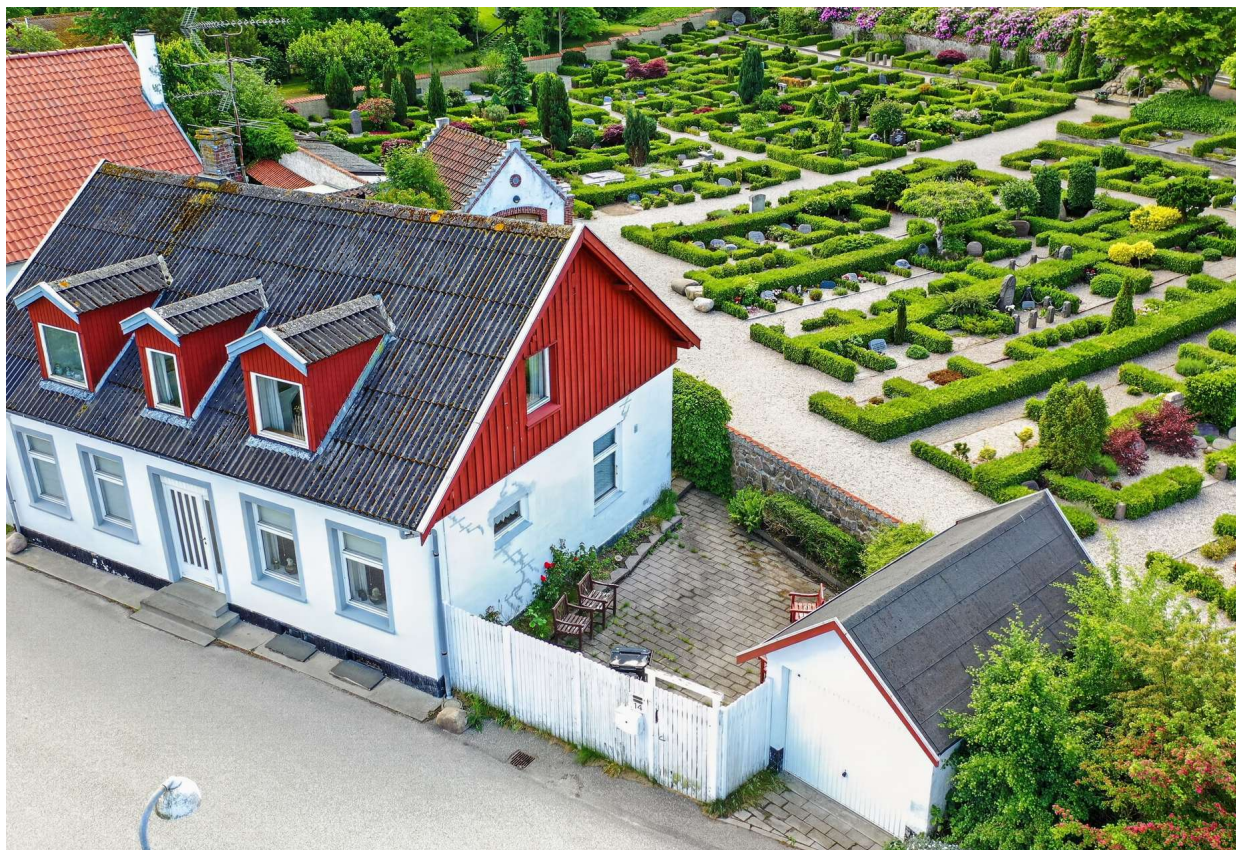
Salgsopstilling

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: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Stor & charmerende villa med havudsigt!

Område:

Beliggende på den eftertragtede Østergade, lige ved den smukke kirke fra 1500-tallet, får man her en central placering med alt inden for rækkevidde. Indkøb, restauranter, skole, daginstitutioner, havet og havnen samt offentlig transport – alt sammen kun få minutters gang væk. Her kan man nyde det bedste, Gilleleje har at byde på, uden at gå på kompromis med roen som ofte kan være svært at finde i bylivet.

Ejendommen:

Velholdt ejendom fra 1898, hvor den oprindelige charme er nænsomt bevaret gennem årene. Boligen byder på hele 150 bolig m² fordelt på 5 værelser, 3 stuer, 2 toiletter, 1 badeværelse, samt både køkken og bryggers. Derudover får du en 20 m² kælder, som er oplagt til vinkælder. Til ejendommen hører også et udhus med værksted samt et separat hobby- og opbevaringsrum og en lille garage. Udenfor kan du nyde de to terrasser som fordelt byder på sol hele dagen, samt en overskuelig have.

Indretningen:

Huset indeholder: Stor entre/bryggers. Badeværelse m. bruseniche. Køkken m. god skabsplads. Stor spisestue m. udkig over Østergade. Entre/opgang m. lidt garderobeplads. Tør kælder m. 2 disp. rum. Hyggelig opholdstue. Værelse m. både udkig og adgang til haven. Værelse/the-køkken. Toilet.

1. sal: Repos m. havkig. Kæmpe værelse m. udsigt over havet og til Sverige. Værelse m. lidt havkig. Lille værelse. Stort værelse og til sidst men ikke mindst toilet.

General stand:

En stor og velholdt villa med uendelig mange muligheder og en helt forrygende 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: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Køkken



Køkken



Bryggers



Badeværelse



Spisestue

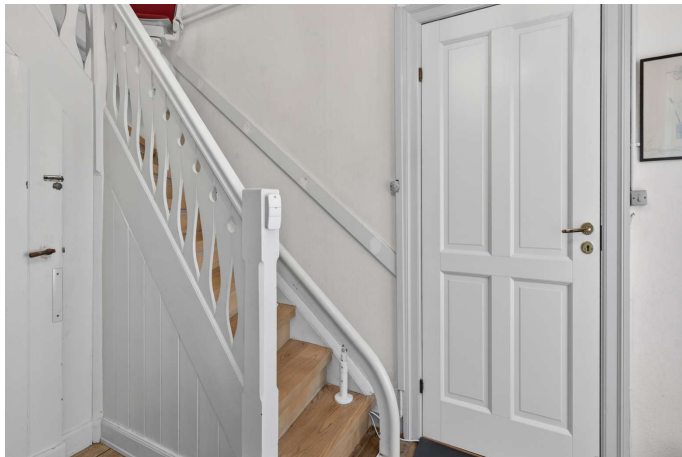


Spisestue

Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Entré



Værelse



Værelse



Værelse



Tekøkken



Toilet

Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet



Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Værelse



Værelse



Udsigt



Udsigt



Baghave



Terrasse



Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Garage



Terrasse



Facade



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

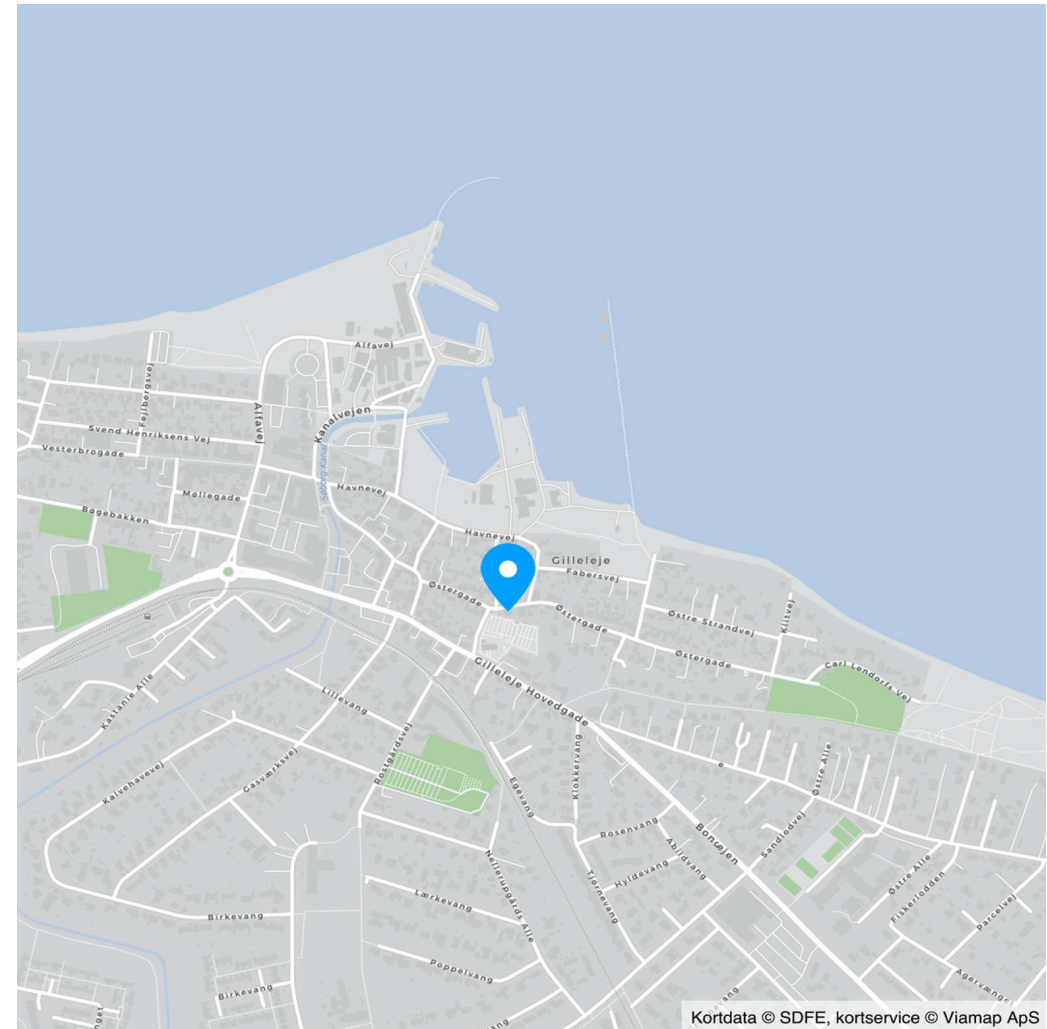
Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 74a Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.: 2316106
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1898/1981

Arealer**

Grundareal: 401 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 20 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.548.000
Grundværdi: 2.219.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.838.400
Grundlag for grundskyld: 1.775.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.11.1950 - Dok om forbud mod skæmmende indretninger mv 16_D_104
- Nr. 2: 08.11.1952 - Dok om fredning
- Nr. 3: 17.08.1988 - Dok om varmforsyning/ kollektiv varmforsyning m.v

Planer

Kommuneplan 2.B.05 - Boligområde ved Gilleleje Fiskerleje
Lokalplan 15.31 - Det Gamle Gilleleje
Lokalplan 15.61 - for restaurationsvirksomhed og udeservering i Gilleleje By
Plan - Lokalplan 15.31 - Det Gamle Gilleleje
Plan - Lokalplan 15.61 - for restaurationsvirksomhed og udeservering i Gilleleje By

Tilbehør:

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

Emhætte (AEG), Køleskab (Miele), Fryser (Miele), Komfur (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Vandvarmer (Metro)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.476	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	19.705	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	4.535.850
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Husforsikring	kr.	6.739	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	kr.	45.052			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.414 md. / 292.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.591 md. / 235.090 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: 01.06.2026

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: Østergade 14, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593511
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 10.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er omfattet bevaringsværdi 3

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

BBR-Ejermeddelelse:

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

- Udhus ikke påført BBR
- Garage ikke påført BBR
- BBR oplyser 7 værelser, men der er 8

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.

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.