



REAL

Harestien 7, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	114
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.428	Grund m2	1.231
Byggear	2002		

Sagsnr. **3593407**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Flot, lyst og rummeligt!

OMRÅDET:

Beliggende for enden af lukket vej i hyggeligt sommerhus kvarter ca. 2,5 - 3 km. fra Gilleleje By og Havn. Her ca. 1 km. til stranden og rig mulighed for at gå tur på Fyrstien langs vandet - hvad enten man vil en tur til Nakkehoved Fyr eller ind til Gilleleje Havn.

EJENDOMMEN:

Flot og velbygget Seest sommerhus fra 2002 omgivet af store træterrasser på næsten alle sider af huset - hvoraf den ene del er delvist overdækket. Beliggende på dejlig ugeneret grund med udsigt over åbne marker for enden af grunden. Foran huset findes flere flisebelagte p-pladser.

INDRETNINGEN:

Entre med gulvklinder. Stort åbent køkken/alrum med dejligt lys fra den store glaskarnap og i åben forbindelse med den store spiseplads, som nemt kan rumme hele familien med tilhørende gæster. Herfra er der også udgang til den store træterrasse, hvor der kan grilles i stor stil. Dejlig opholdsstue med loft til kip, store vinduespartier og udgang til den store træterrasse, som er delvist overdækket. Praktisk bryggers/vaskerum med vaskesøjle og ekstra skabsplads. Børneafdeling med 2 regulære og lyse soveværelser med skabsplads. Fordelingsgang med garderobeplads. Pænt badeværelse med muret bruseniche. Adgang til stor hems med mulighed for ekstra sovepladser. Rummeligt forældresoveværelse med loft til kip, skabsplads og lyst trægulv. Stort badeværelse med rustikke klinker, adgang til sauna samt både hjørne-spa og muret bruseniche. Der findes loft til kip og store glaspartier i facaderne på en stor del af huset, som giver en dejlig lys og rummelig bolig.

GENEREL STAND:

Huset fremstår i god stand både inde og ude.
Et dejligt rummeligt hus for dig, som sætter pris på at have plads omkring dig og en god regulær indretning med hele 2 badeværelser.

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: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 30.01.2026



Adresse: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

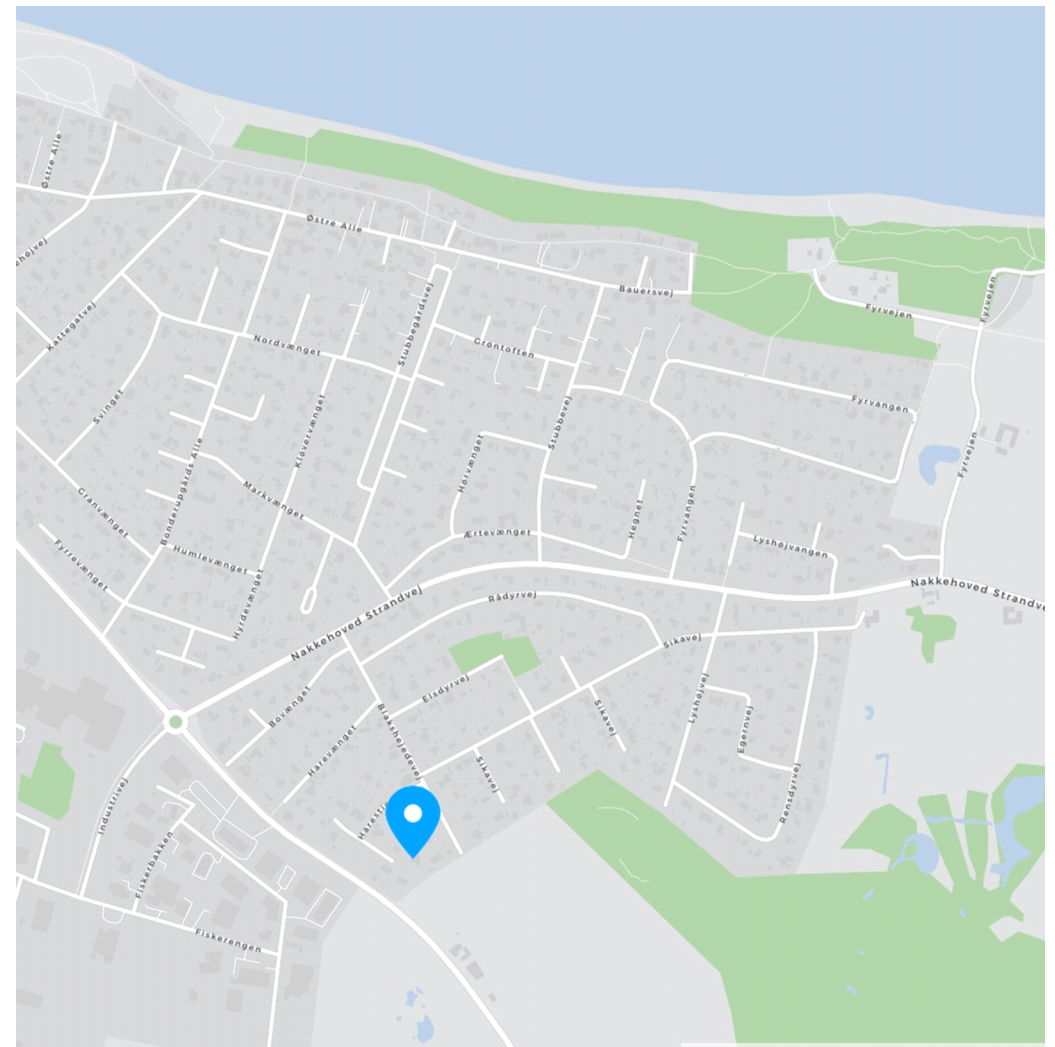
Dato: 30.01.2026



Adresse: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	89 qg Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	2316971
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapporten
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.622.000 kr.
Grundværdi:	1.089.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.097.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	871.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.231 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	114 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ingen pr. 09.10.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.06.1980 lbnr. 17809-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, sommerhus mv Filnavn: 16_N_196

Tilbehør:

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

BOSCH opvaskemaskine, SIEMENS keramisk kogeplade, ELEKTROLUX indbygningsovn, SIEMENS udtræksemhætte, GORENJE køle/fryseskab, SIEMENS tørretumbler og BLOMBERG vaskemaskine.
MITSUBISHI 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: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Forsikringstilbud foreligger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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:

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

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.698	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.670	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	4.231	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.020	I alt	kr.	3.022.496
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	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.		
Rottebekæmpelse 2025	kr.	100			
Skorstensfejning 2025	kr.	410			
Ejerudgift i alt 1 år		29.135			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.284 md./ 195.414 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.302 md./ 159.627 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: 29.01.2026
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: Harestien 7, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593407
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 30.01.2026

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.: 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.