



REAL

Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.076	Grund m ²	1.052
Byggeår/ombygget	1972/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **3593485**

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: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026



Centralt beliggende 1-plans villa

OMRÅDET:

Centralt placeret i den vestlige del af byen, i et hyggeligt område. Her får du kort gå- og cykelafstand til alt, hvad hverdagen kræver – indkøb, skole, offentlig transport, hyggelige restauranter og naturskønne stier. Og som en ekstra bonus ligger Gilbjerg Hoved lige om hjørnet.

EJENDOMMEN:

Denne indbydende etplansvilla på hele 145 kvm ligger på en stor og solrig grund på 1.052 kvm. Overskuelig have med grønne buske og træer, perfekt til både afslapning og leg, mens den dejlige terrasse byder på sol fra morgen til aften. Som prikken over i'et får du en solid, muret garage på 23 kvm – ideel til både bil, opbevaring eller hobbyprojekter.

INDRETNING:

Huset indeholder: Stor entre/gang med garderobeplads. Godt køkken med rigtig meget skabsplads. Lys vinkelstue med franske døre til endnu en stue, tilbygget i 1997 og på 32 kvm. Denne stue har klinkegulv med varme samt brændeovn. Der er udgang til terrasse og haven fra den ene stue. Stort soveværelse med skabe samt 2 børneværelser. Bryggers/fyrrum med egen indgang.

GENEREL STAND:

Dejlig stor villa med masser af muligheder for at gøre det, som man gerne vil have det.

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: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026



Gang



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue



Gang



Værelse



Værelse

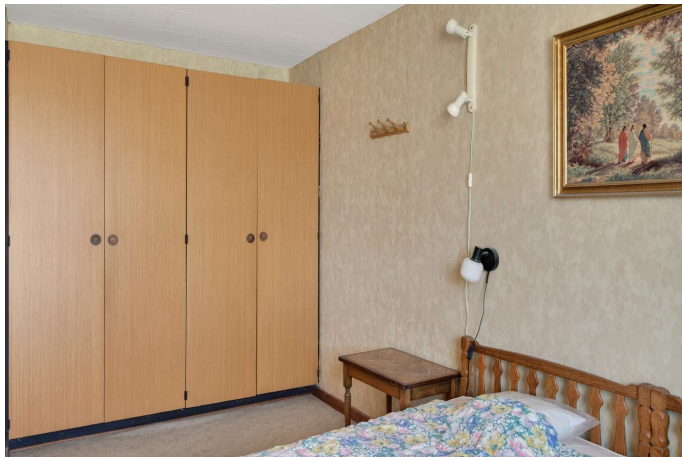


Soveværelse

Adresse: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Have



Have



Adresse: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

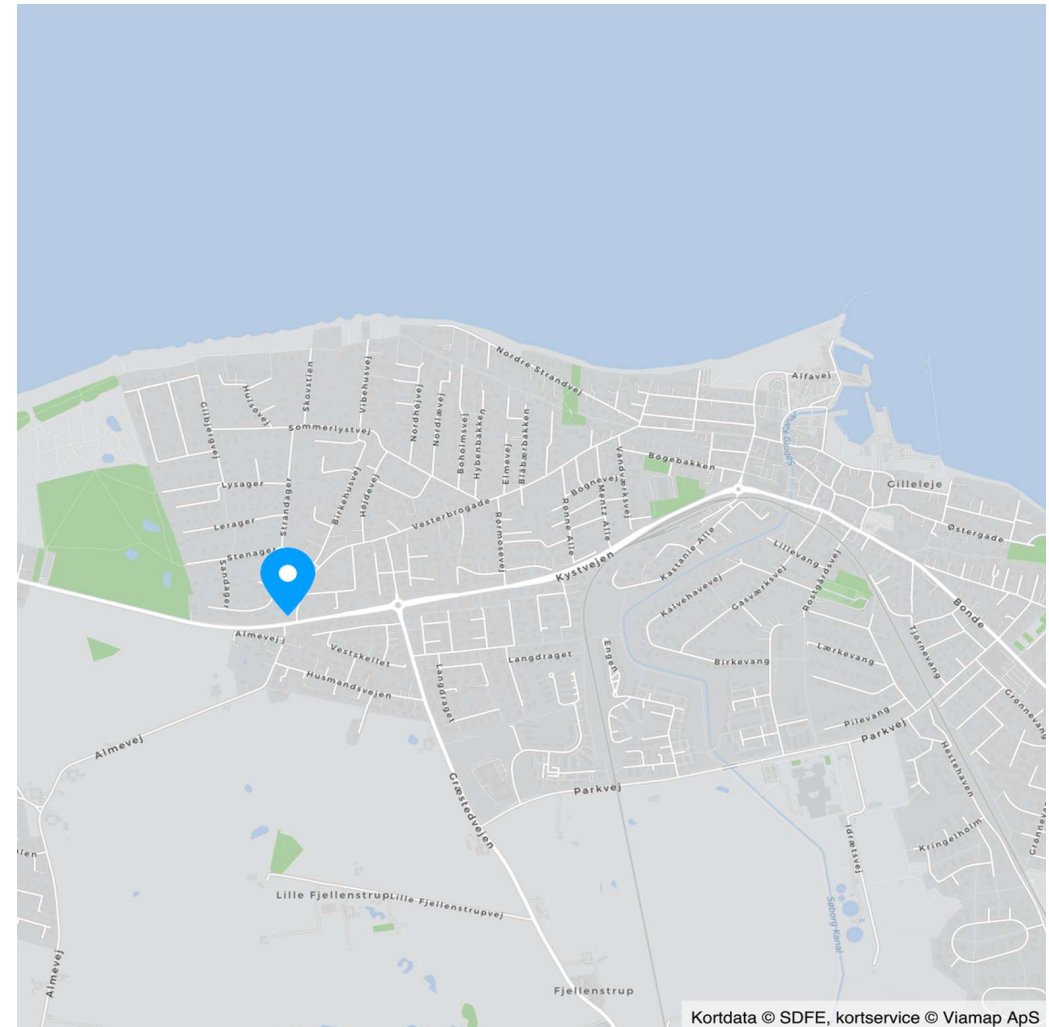
Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 2od Strand Børstrup By, Gilleleje
BFE-nr.: 2317555
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.198.000
Grundværdi: 1.656.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.758.400
Grundlag for grundskyld: 1.324.800

Arealer**

Grundareal: 1.052 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Garage: 23 m²
Udhus: 11 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.03.1879 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 01.05.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Vedr 2A
- Nr. 3: 17.05.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A
- Nr. 4: 19.12.1960 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 30.08.1969 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 18.06.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A
- Nr. 7: 18.06.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 2A
- Nr. 8: 03.07.1971 - Dok om oversigt mv, Vedr 2A
- Nr. 9: 26.11.1986 - Lokalplan nr. 42.4, Vedr 2A

Planer

Kommuneplan 2.B.01 - Boligområde i Gilleleje
Lokalplan 42.4 - Eksisterende boligområde ved Birkehusvej - Sandager i Gilleleje

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (AEG), Opvaskemaskine (Blomberg), Køleskab (Gram, ældre), Komfur (Voss), Emhætte (Elica)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026

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.: 34.400 Forbrug: 1.876 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.968	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	14.705	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.519.917
Rottebekæmpelse	kr.	159	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.		
Skorstensfejning	kr.	946			
Husforsikring	kr.	7.212			
Grundejerforening	kr.	900			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.917			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.728 md. / 164.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.016 md. / 132.187 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: Vesterbrogade 122, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593485
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 06.05.2026

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. 10: hovedstol kr. 705.000
Nr. 11: hovedstol kr. 511.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

Jordforurening

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

BBR-Ejermeddelelse:

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

- Der findes i alt 5 værelser/opholdsrum og ikke kun 4 som det fremgår af BBR.
- Drivhus og havepavillon fremgår ikke af BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Brændeovn alder:

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.

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.