



REAL

Østergade 7B, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	83
Kontantpris	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.363	Grund m2	236
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **3593424**

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: Østergade 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Trillehuset - Midt i smørhullet i Gilleleje

OMRÅDET:

Beliggende midt i Gillelejes charmerende gamle bydel, hvor historie møder nutiden. Her bliver du "mødt" af stråtækte huse med flotte gamle facader og et utroligt imødekomende lokalsamfund. En placering så centralt som det nærmest overhovedet kan blive, men hvor al støj er som en hvisken i vinden. Skole, børnehave, indkøb, shopping, spisesteder, kirke, fritidsaktiviteter, offentlig transport og meget, meget mere, lige om hjørnet. Et område skræddersyet til den kræsne smag!

EJENDOMMEN:

Huset har modtaget Forskønnelsesprisen i 2014. En utrolig velholdt ejendom, hvor der virkelig er blevet lagt kærlighed i hvert enkelt lille nuance under den gennemgribende renovering, huset fik lavet i 2005/2006.

En sydvestvendt gårdhave/indkørsel med mønstrelagte fliser og strandsten op ad facaden, samt et lille overdække til cykel mm.

Stort velisoleret udhus med klinkegulv, loft til kip og rigtig god opbevaringsplads.

Stor "privat" flisebelagt baggård/terrasse med redskabskur samt egen udgang ned mod havnen via Trillestien.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor entre med flot klinkegulv samt garderobe. Stilrent badeværelse med muret bruseniche, vaskemaskine samt bord med vask og skuffer. Fantastisk køkken/alrum med loft til kip og ovenlysvinduer med remote og autoluk. Køkkenet er med Modulia elementer og flot tyk træbordplade. Master bedroom med loft til kip, hems og skabsvæg. En utrolig hyggelig opholdsstue med loft til kip samt udgang til baggård/terrasen.

1. Sal: Stort lyst soveværelse med trægulv.

Hele huset har gulvvarme i stueplan.

GENEREL STAND:

En af Gillelejes nok mest eftertragtede ejendomme. Et perfekt eksempel på en moderniseret herlighed.

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 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 30.01.2026



Adresse: Østergade 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 30.01.2026



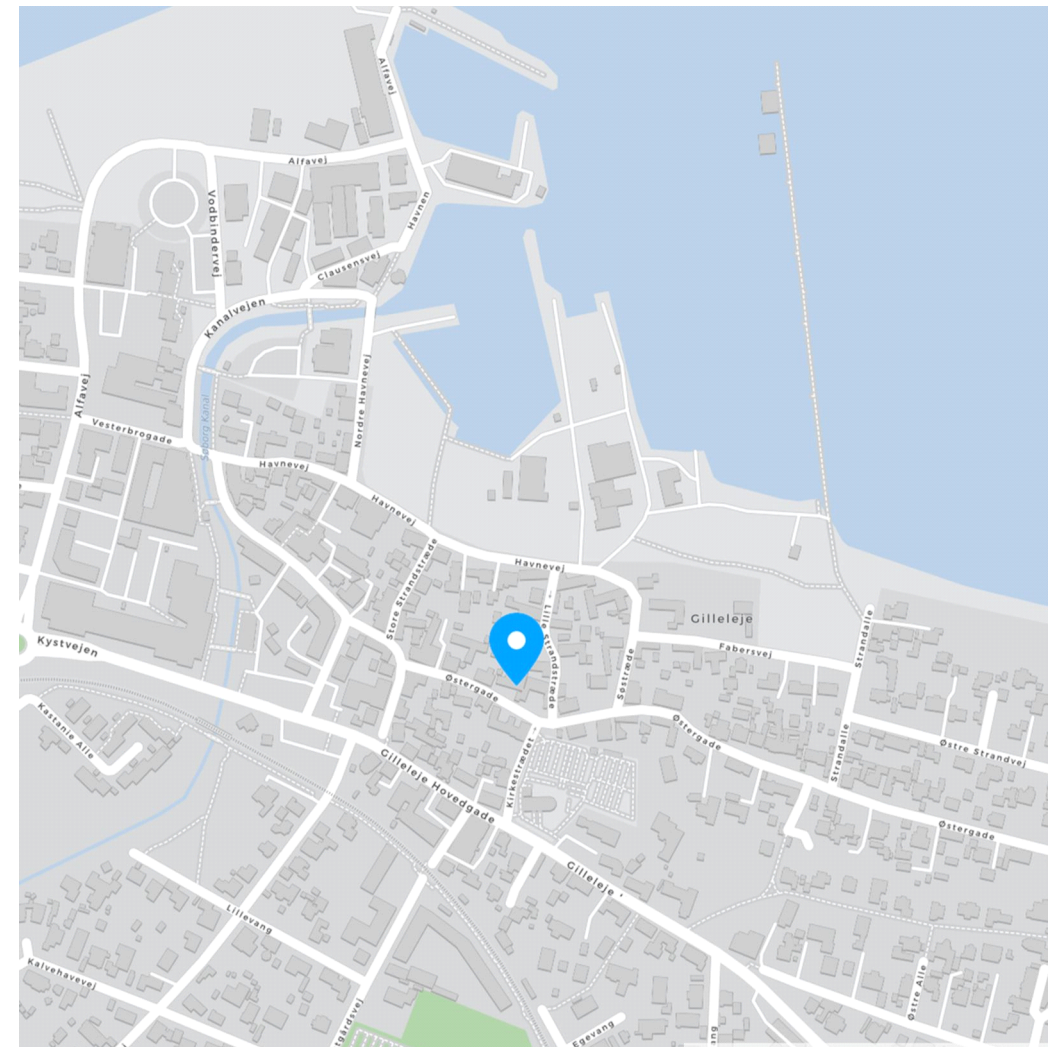
Adresse: Østergade 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Østergade 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	34 a Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	2316030
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.174.000 kr.
Grundværdi:	2.067.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.539.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.653.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	236 m ²
Boligareal i alt:	83 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	9 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	17 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ja, 2 stk. forligger på ejendommen:

- Lokalplan 15.31

- Lokalplan 15.61

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.08.1988 lbnr. 16034-16 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/ kollektiv varmemforsyning m.v Filnavn: 16_K_247

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Thermex emhætte, Bosch keramiske kogeplader, Siemens indbygnings ovn, Blomberg integreret opvaskemaskine, Samsung køle/fryseskab, AEG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østergade 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.637 Forbrug: 10,59 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen 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.

Ejendommen befinder sig under reglerne for kirkebyggelinje:

Kirkebyggelinjen er en 300 m. beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er omfattet bevaringsværdi 3

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på følgende tilføjelse til BBR-ejermeddelelsen:
- Hovedet huset er oprindeligt opført i 1864 og har kun beholdt dens tagkonstruktion til det nyere opførte i 2005

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Østergade 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.950	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	18.355	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	5.539.850
Rottebekæmpelse	kr.	101			
Husforsikring	kr.	4.925	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		40.357			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.486 md./ 353.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.145 md./ 289.734 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: 30.01.2026
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: Østergade 7B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 3593424
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

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.