

REAL



Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	71
Kontant	3.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.126	Grund m ²	64.167
Byggeår	1986		

Sagsnr. **3593558**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026



Et af Kysthusene - med havudsigt!

Område:

Beliggende i det hyggelige område Feriebyen får du en skøn beliggenhed kun et stenkast fra havet. Her er der kort afstand til offentlig transport og gåafstand til Gillelejes charmerende centrum med butikker, caféer og hav-nemiljø. Som en ekstra bonus ligger feriecentret blot få minutters gang væk, hvor du har mulighed for at benytte faciliteter som pool, spa, fitness og meget mere. Kort sagt en beliggenhed, der er skabt til afslapning, oplevelser og skønne feriedage.

Ejendommen:

Et hyggeligt sommerhus med en enestående kystnær beliggenhed, hvor den ægte feriestemning mærkes fra første øjeblik. Her er rammerne skabt til ét formål – at nyde ferien og de afslappende omgivelser. Den store, syd-vendte flisebelagte terrasse omkranser ejendommen og indbyder til lange, afslappende dage under åben himmel. Her kan du nyde den smukke havudsigt fra morgen til aften og lade roen sænke sig. De grønne fællesarealer omkring huset vedligeholdes af ejerforeningen, så du slipper for havearbejde og i stedet kan bruge tiden på det, der virkelig betyder noget – at nyde dit sommerhus og ferien.

Indretningen:

Huset indeholder: Entre m. lidt garderobepads. Pænt køkken m. god skabsplads og egen udgang til terrassen. Stor ophold/spisestue m. brænde-ovn og en helt fantastisk havudsigt. Stort soveværelse m. indbygget skab og 4 sovepladser. Master bedroom m. indbygget skab og en lækker havudsigt. Pænt og nyere badeværelse m. gulvvarme og bruseniche.

General Stand:

Et delvist istandsat og velholdt sommerhus med helt vildt god havudsigt!

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: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026



Stue



Stue



Stue



Udsigt



Stue



Stue

Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026



Køkken



Soveværelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026



Badeværelse



Gang



Overdækket terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026



Udsigt



Facade

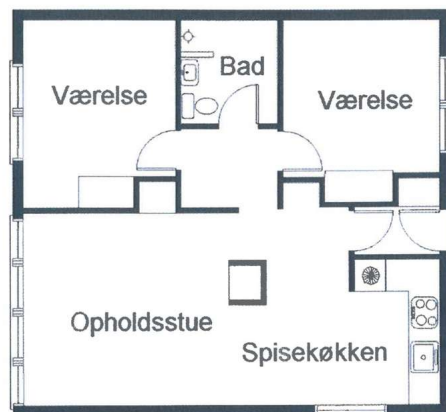


Luftfoto

Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

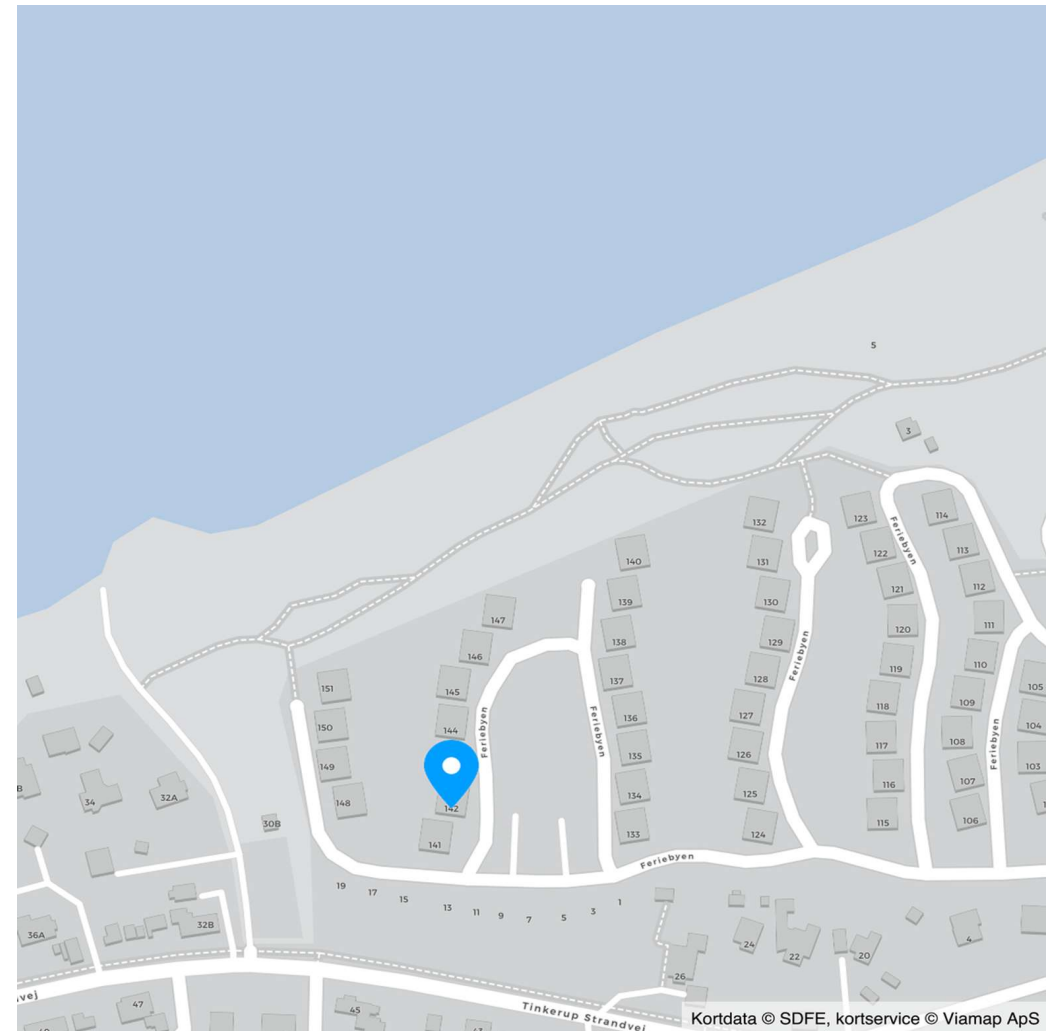
Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Feriebolig
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3d Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.: 251914
Ejerl. Nr.: 142
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.204.000
Grundværdi: 2.217.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.563.200
Grundlag for grundskyld: 1.773.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 72 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 72 m²

BBR-boligareal: 71 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Emhætte (Brandt), Kogeplade (Brandt), Ovn (Brandt), Køle/fryseskab (Brandt), Opvaskemaskine (Blomberg)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____Ja __X__Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lokalforsikring
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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: El og brændeovn.
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
 Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.072	Kontantpris	kr. 3.695.000
Grundskyld	kr.	19.687	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 24.050
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 10.000
Alm. Jordanvisning	kr.	7	I alt	kr. 3.729.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	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, anslået	kr.	620		
Grundejerforening, anslået	kr.	12.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 49.506		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.547 md. / 246.562 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.434 md. / 197.210 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: 09.07.2026

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: Feriebyen 142, Gilbjerg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593558
Ejerudgift/md.: kr. 4.126

Dato: 10.08.2026

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. 18: hovedstol kr. 854.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 72 / 3672

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 08.01.1861 - Dok om vej mv 16_G_467
- Nr. 2: 10.11.1863 - Dok om fælles tangbjærgningsret
- Nr. 3: 01.05.1930 - Dok om færdselsret mv, Vedr 87BD
- Nr. 4: 11.06.1938 - Dok om baderet samt færdselsret mv 16_G_467
- Nr. 5: 15.04.1939 - Dok om baderet samt færdselsret mv 16_G_467
- Nr. 6: 27.08.1940 - Dok om byggelinier mv 16_AN_608
- Nr. 7: 05.11.1954 - Dok om oversigt mv, byggelinier mv
- Nr. 8: 25.09.1964 - Dok om forpligtelse til at fjerne rensningsanlæg mv
- Nr. 9: 11.12.1969 - Dok om vej mv
- Nr. 10: 30.11.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 11: 12.03.2008 - Vedtægter for "Ejerforeningen Gilleleje Ferieby"
- Nr. 13: 12.06.2013 - Bygning af udhuse
- Nr. 14: 12.03.2008 -
- Nr. 15: 12.03.2008 -
- Nr. 16: 26.07.2022 - SERVITUT VEDRØRENDE VEDLIGEHOLDELSE AF KYSTBESKYTTELSE
- Nr. 17: 21.12.2022 - AFTALE VEDRØRENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE AF VEJE OG ANLÆG

Planer

Kommuneplan 2.R.13 - Feriehuse og ferie/konferencecenter vest for Gilleleje
Lokalplan 42.1 - For et område ved Gilbjerg Hoved tilhørende Dansk Folkeferie

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

BBR-Ejermeddelelse:

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

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.

Brændeovn alder:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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/pejseindsatsen 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.