



REAL

Kornmodsvej 3A, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	3.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.292	Grund m2	700
Byggear	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **3593079**

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: Kornmodsvvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025



Beskrivelse:

Skøn villa, der oses af af stil og hygge.

OMRÅDET:

På lille lukket stikvej centralt i byen.
Her er masser af ro, selvom man er tæt på det hele.

EJENDOMMEN:

Et plans villa opført i træ i 2009.
Hyggelig have med de skønneste terrasser, heraf den ene overdækket og med udekøkken. Fliser hele vejen rundt om huset. Overdækket areal til eks. cykler.
Børne/hundevenlig lukket og indhegnet have.
Carport og velisoleret udhus med varme (ikke reg. på BBR).
Der er gulvvarme via fjernvarme i hele huset.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med parketgulv og dobbelt skab. Bryggers med indgang, mange skabe, bord med vask, klinkegulv samt installation til vaskemaskine og tørretumbler. Dejligt nyere køkken med rigtig god skabsplads, masser af bordplads samt klinkegulv. Abent fra køkkenet til den hyggelige stue, hvor der både er god spiseplads samt opholdsafdeling med udgang til den overdækkede terrasse. Pænt og stort badeværelse med muret bruseniche, klinkegulv samt bord med vask og skuffer. 2 gode børneværelser med parketgulv. Soveværelse med skabe, parketgulv samt adgang til eget badeværelse med bruseniche, bord med vask og skuffer samt klinkegulv.

GENEREL STAND:

En meget velholdt og hyggelig ejendom med en super beliggenhed. Indflytningsklar.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Kyhl

Adresse: Kornmodsvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025



Ejendommen



Køkken



Køkken



Alrum



Stue



Alrum

Adresse: Kornmodsvvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025



Alrum



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Kornmodsvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kornmodsvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	3 aqu Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	10171077
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.791.000 kr.
Grundværdi:	1.821.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.032.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.456.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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:

Ingen pr. 17.7.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.08.1950 lbnr. 1763-16 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 16_M_83
Nr. 2 lyst d. 23.06.1962 lbnr. 4705-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_O_549

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Følgende hårde hvidevarer, der medfølger i handlen: Ikea indbygningsovn (2019), Schott Ceran keramiske plader (ex. stor) med induktion (dec. 2024), Ikea stort integreret køleskab (2019), Ikea integreret fryser (2019), Ikea integreret opvaskemaskine (2019), Electrolux varmepumpe i udhus. Markise. Legehus, sandkasse samt gyngestativ.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kornmodsvvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.668 Forbrug: 8,60 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe i udhus
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser i følge tilstandsrapporten:
Overdækket terrasse: Ikke nævnt i BBR
Udhus / Værksted: Ikke nævnt i BBR - opførselsår fra tidligere rapport
Overdækning Cykler: Ikke nævnt i BBR
Carport: Ikke nævnt i BBR - opførselsår fra tidligere rapport

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Sælger oplyser, at der er fibernet i ejendommen.



Adresse: Kornmodsvvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.467	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	16.170	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.192	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	3.568			
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.827.298
Rottebekæmpelse	kr.	103	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		39.506			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.581 md./ 246.968 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.504 md./ 198.051 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 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: 05.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kornmodsvvej 3A, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593079
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 06.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.139.284	2.203.962	2.177.033	DKK	2,23	121.844	27,00	3,11			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.