

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: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 50-X0000693
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025



Beskrivelse:

Gedigen ejendom med gammel have og kig til vandet

På den eftertragtede og børnevenlige Østre Alle, blot få hundrede meter fra Gilleleje Havn og Strandbakkerne, bliver I mødt af denne stemningsfyldte ejendom. Boligen er gennemgribende renoveret mellem 2019 og 2023, og resultatet er et hjem, der emmer af charme og sjæl blandt med moderne komfort. Glæd jer blandt andet til et spisekøkken, en pejsestue, fire værelser, et anneks og en skøn, gammel have med frugttræer.

Det naturlige omdrejningspunkt er stuen, der oser af charme med synlige bjælker, et flot, lyst egetræsgulv og en rustik stenvæg, der omkranser pejsen. Vinduespartierne sikrer et rigt lysindfald og drager havens grønne omgivelser ind, og herfra er der videre forbindelse til terrassen.

Foruden stuen indeholder stueetagen også et spisekøkken samt et værelse og et badeværelse. Tager I turen til første sal, ankommer I til et toilet og tre værelser med afhøvlende trægulve, hvoraf det ene har udgang til svalegangen. I råder også over en kælder med bryggers samt et flot, renoveret anneks med gulvvarme og internet, som også kan anvendes til udlejning.

Haven er en oase uden lige med et væld af spiselige fristelser, herunder et pære, æbletræer, nøddetræer, vindruer og urtehave. Oasen indbyder til afslapning under solen eller i skyggen af et træ, og terrassen med delvis overdække vender perfekt mod sydvest.

I bosætter jer på en børnevenlig vej midt i Gilleleje, hvor I kan gå til det hele. Gilleleje Havn og stien til Strandbakkerne er få hundrede meter væk, ligesom de mange indkøbsmuligheder, caféer, spisesteder og specialforretninger er inden for nær rækkevidde. Børnene sendes trygt afsted mod Gilbjergskolen og idrætsfaciliteter, mens de mindste hurtigt afleveres i daginstitutionen. Bussen standser lige rundt om hjørnet, og toget nås efter få minutters gang.

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: Martin Yde

Adresse: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 50-X0000693
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025



Adresse: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 50-X0000693
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025



Adresse: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 50-X0000693
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 50-X0000693
 Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 89fØ Gilleleje By, Gilleleje
 BFE-nr.: 2316737
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensplanlægning
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1945 / 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.396.000,00
 Grundværdi: 1.826.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.716.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.460.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	657 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m ²
Kælderareal:	25 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
-heraf Udhus	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.11.1947 Dok om byggelinier mv
 10.11.1965 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
 17.8.1988 Dok om varmforsyning/ kollektiv varmforsyning m.v
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
 type: Kogeplade mærke: Zanussi
 type: Emhætte mærke: Zanussi
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Samsung
 type: Tørretumbler mærke: Blomberg
 type: Vaskemaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 50-X0000693
Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.342,00

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

Sælgers varmekonsum for 2023 var på kr. 18.078,95

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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringstilbud

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

Jordforurening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

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.

Brændeovn

... Fortsættes på side 5

Adresse: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 4.395.000

 Sagsnr.: 50-X0000693
 Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 13.855,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 16.214,88	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 2.446,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Skorstensfejerbidrag	kr. 1.267,16	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 68,99	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 7,00	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.432,21	

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.039 md./ 288.463 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.261 md./ 231.129 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: 3.7.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Østre Alle 6B, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 50-X0000693
 Ejerudgift/md.: kr. 3.119

Dato: 3.7.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.136.000,00	1.136.000,00	1.140.805,28	DKK	5,00	68.160,00	23,75	9,31	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.