



REAL

Engerødvej 28, 3200 Helsingør

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.797	Grund m ²	807
Byggeår/ombygget	1964/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **3593516**

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: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



Stor murstensvilla, midt i Helsingør bymidte!

Område:

Beliggende midt i Helsingør bymidte, men dejligt tilbagetrukket fra vejstøj, får du her en attraktiv beliggenhed med nem adgang til byens mange faciliteter via de omkringliggende stisystemer. Inden for få minutters gang finder du indkøb, offentlig transport, skole, fritidsaktiviteter og alt det, der gør hverdagen nem og bekvem. En beliggenhed, der ganske enkelt er svær at overgå.

Ejendommen:

En velholdt murstensvilla med hele 169 veludnyttede bolig m². og en attraktiv, central beliggenhed. Her får I et indbydende hjem med 3 soveværelser, 2 lyse stuer, samt 2 flotte badeværelser. Udendørs venter en hyggelig og velanlagt have med smukke buske og træer, der skaber en grøn og privat oase. Den flisebelagte terrasse byder på sol det meste af dagen og har en charmerende fiskedam, mens den overdækkede terrasse, hvor vinrankerne hænger smukt ned, indbyder til hyggelige stunder. Ejendommen fuldendes af både en carport og en pæn garage m. automatisk port.

Indretning:

Huset indeholder: Entre m. lidt garderobeplads. Køkken m. god skabsplads og velholdt blåhvide skabslåger. Pæn mellemgang m. indbyggede skabe. Stilrent badeværelse m. gulvvarme og bruseniche. Stort bryggers m. egen udgang/indgang. Soveværelse m. god skabsplads og udsigt til haven. Soveværelse m. udsigt til haven. Stor stue m. egen udgang til terrassen og god udsigt.

1. sal: Stor stue m. rigtig god udsigt og loft til kip. Mellemgang m. indbygget skabe. Badeværelse m. bruseniche. Soveværelse m. loft til kip og fransk altan.

General Stand:

Et stort og velholdt hus med plads til hele familien og en god central beliggenhed!

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: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



Stue



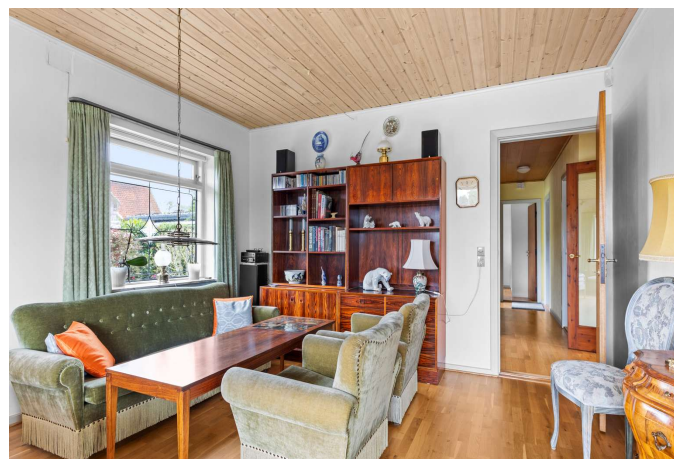
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

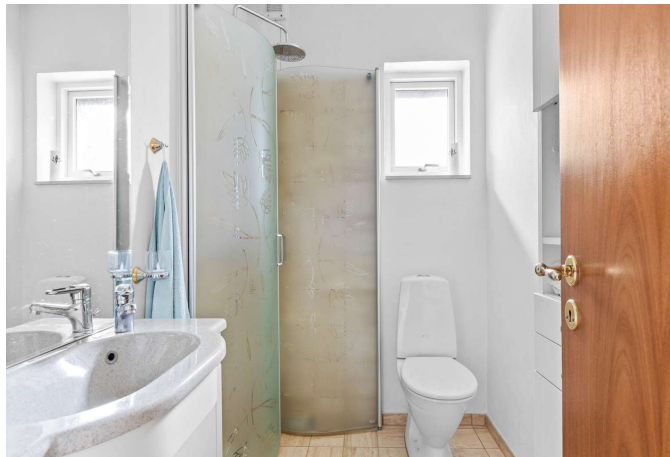
Adresse: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



Bryggers



Badeværelse



Værelse



Værelse



Gang



Soveværelse

Adresse: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



Stue



Udsigt



Udestue



Badeværelse



Have



Have

Adresse: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



Facade



Have



Facade



Facade



Facade



Facade

Adresse: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

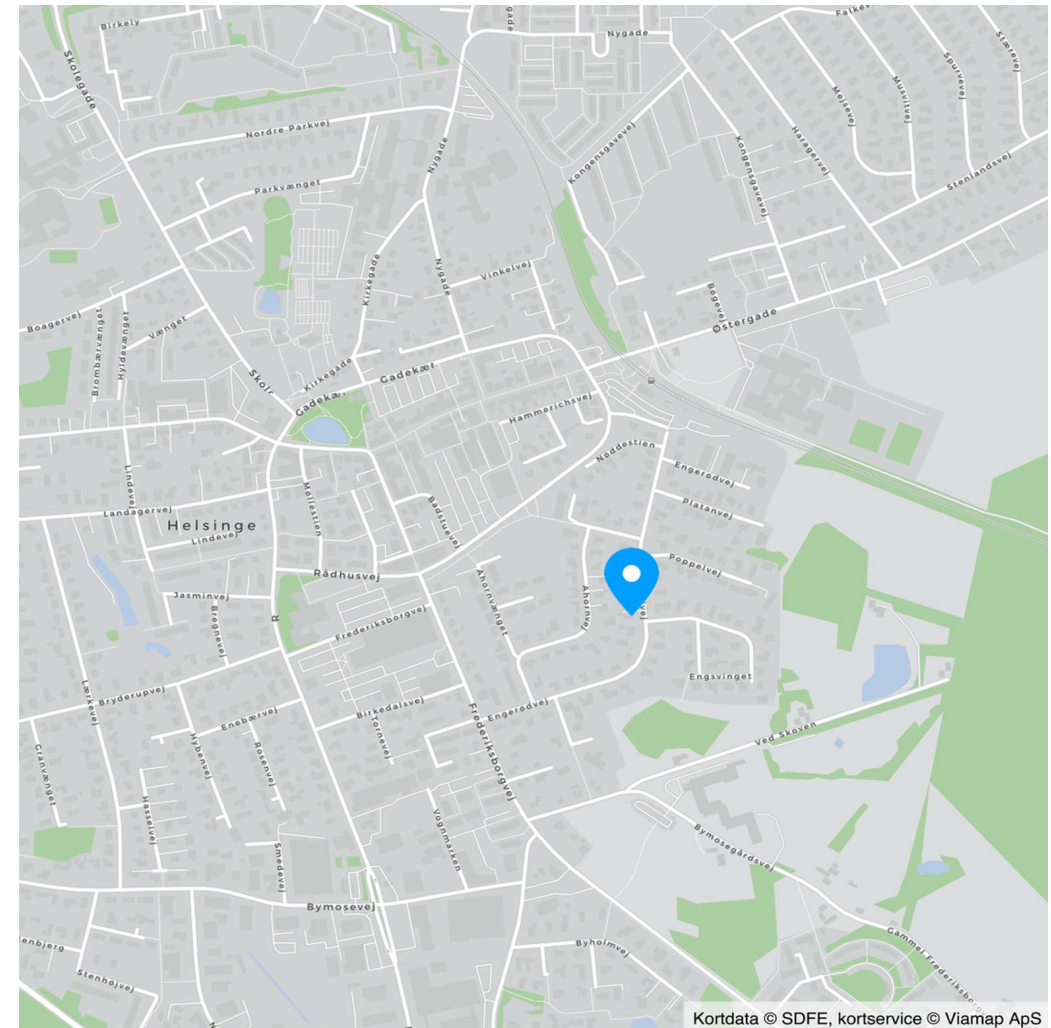
Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 6cm Helsingør By, Helsingør
BFE-nr.: 2321680
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.710.000
Grundværdi: 1.417.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.168.000
Grundlag for grundskyld: 1.133.600

Arealer**

Grundareal: 807 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Garage: 35 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: 19.03.1985 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 1.B.08 - Boligområde Engerød kvarteret

Tilbehør:

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

Kogeplade (Euro Kera), Emhætte, Opvaskemaskine (AEG), Ovn (Electrolux), Køleskab (Bosch), Fryser (Siemens), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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 salgssopstillingens 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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.057	Kontantpris	kr. 3.495.000
Grundskyld	kr.	12.583	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr. 3.527.267
Rottebekæmpelse	kr.	134	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.	432		
Husforsikring	kr.	5.328		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.561		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.073 md. / 228.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.305 md. / 183.657 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: Engerødvej 28, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593516
Ejerudgift/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 2: hovedstol kr. 395.000

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

BBR-Ejermeddelelse:

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

- Udhus/Redskabsskur er ikke påført BBR
- Overdækket terrasse ikke påført BBR

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 FØR 1. januar 2003:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen 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.

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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejlererklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] 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.

Overtagelsesdag

Ejendommen kan overtages om ca. 4 måneder

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 uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.