



REAL

Engen 38, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	146
Kontant	3.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.659	Grund m ²	213
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **3593525**

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: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026



Stort enderækkehus med central beliggenhed & grønne omgivelser!

Området:

Beliggende helt centralt i Gilleleje, men samtidig fredeligt tilbagetrukket fra vejens støj og omgivet af grønne, naturskønne omgivelser. Her får du en attraktiv beliggenhed med nem adgang til byens mange faciliteter via hyggelige stisystemer – herunder offentlig transport, skole, indkøb, havet, fritidsaktiviteter og meget mere. En oplagt familiebolig for dig, der ønsker en central placering tæt på det hele, men samtidig værdsætter ro, natur og en bolig med minimal vedligeholdelse.

Ejendommen:

Dejligt enderækkehus som byder på 3 gode soveværelser, 2 stuer, et stort og indbydende køkken-alrum samt både toilet og badeværelse. Huset har et fantastisk lysindfald fra de mange store glasfacader, som skaber en åben og luftig atmosfære. Udendørs får du hele to skønne terrasser – den ene sydvendt med et mindre overdækket område, og den anden med aftensol. Til boligen hører desuden en stor carport med integreret redskabsskur samt adgang til et dejligt grønt fællesareal.

Indretning:

Huset indeholder: Entre m. garderobeplads. Toilet m. vaskesøjle og gulvvarme. Stort køkken alrum m. pænt lyst køkken og m. adgang til terrassen + stor glas facade mod haven. Opholdsstue m. udgang til begge terrasser. 1. sal: Stor opholdsstue m. glas facade mod haven, fransk altan og indbyggede skabe. Master bedroom m. åbne skabe og fransk altan. 2 gode soveværelser med skabe og udgang til stor altan. Badeværelse m. muret bruse niche og gulvvarme.

General Stand:

Et utroligt velholdt enderækkehus m. øje for hver enkelt lille detalje og en helt fantastisk 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

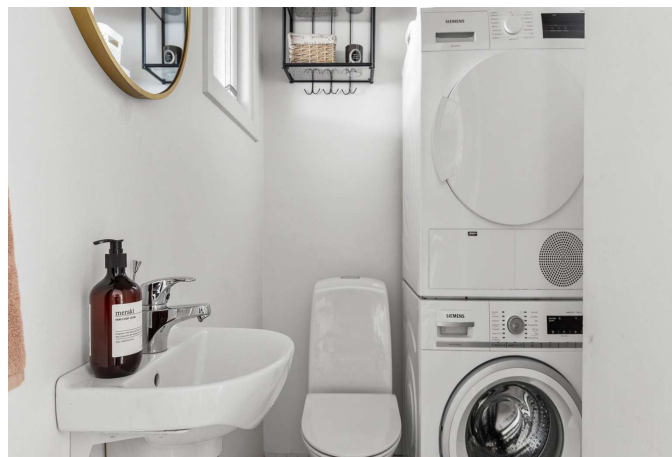
Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026



Entré



WC



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

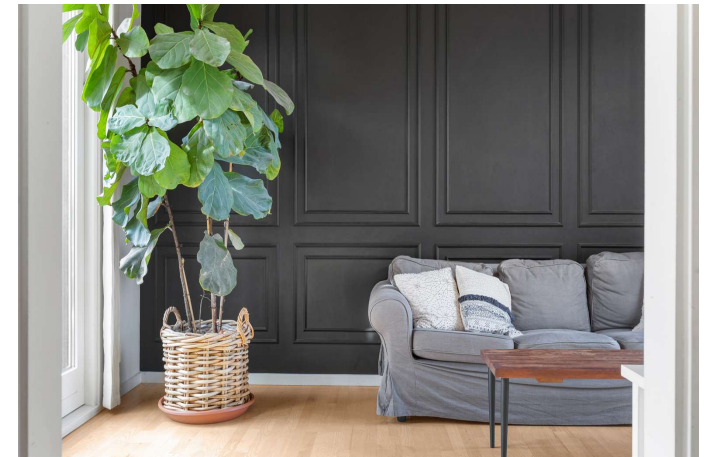
Dato: 20.09.2026



Køkken alrum



Stue



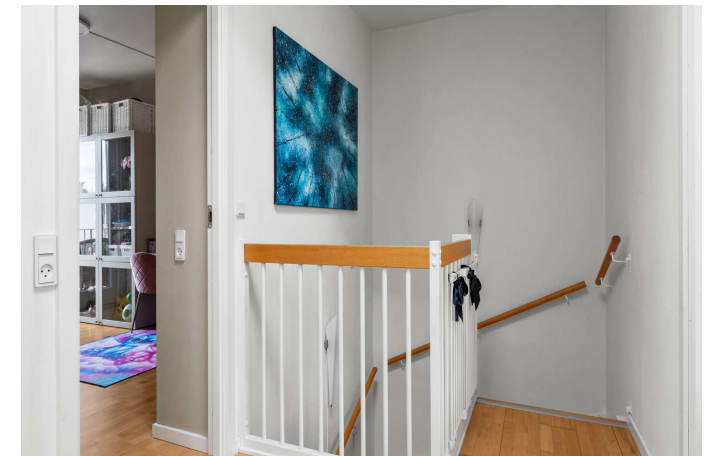
Stue



Stue



Køkken

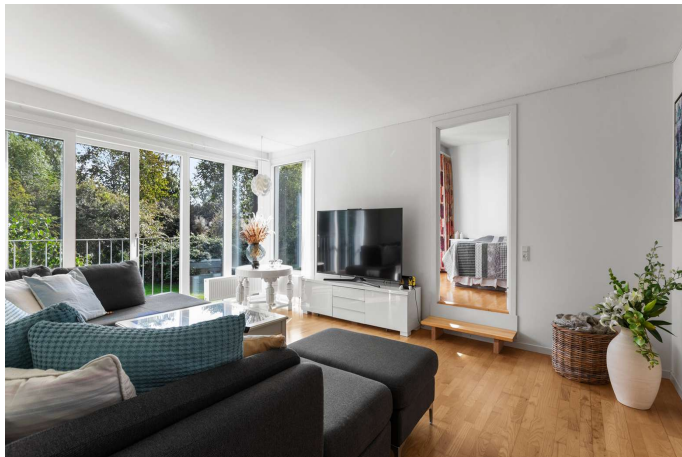


Gang

Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

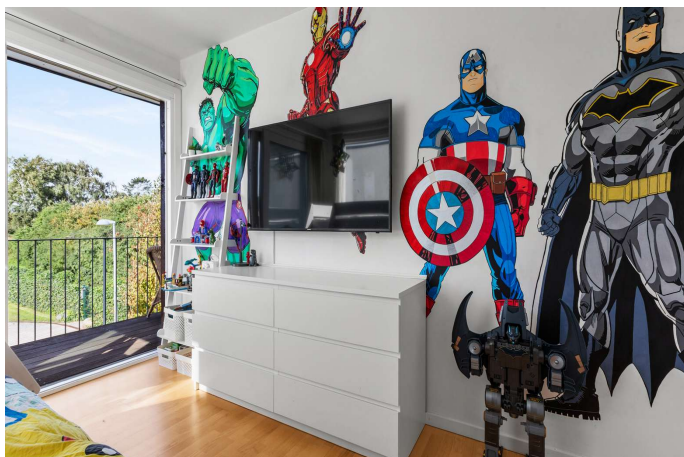


Værelse

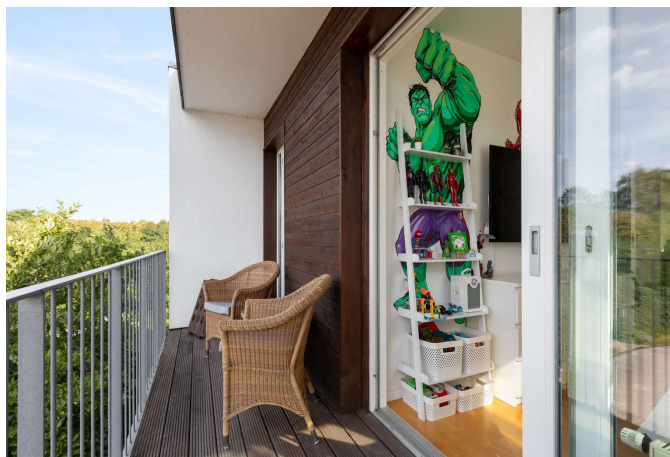
Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

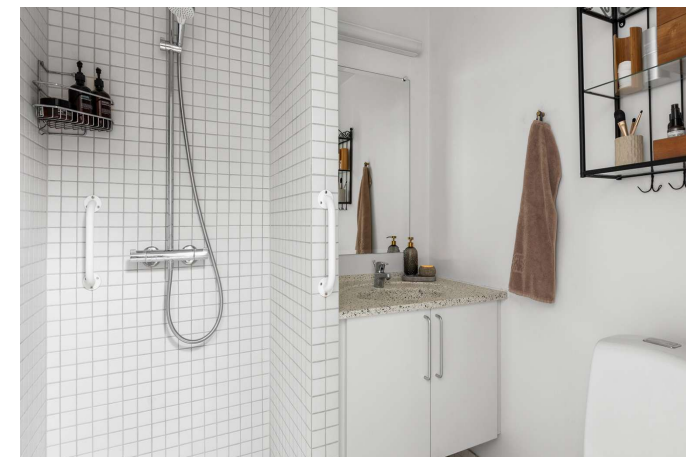
Dato: 20.09.2026



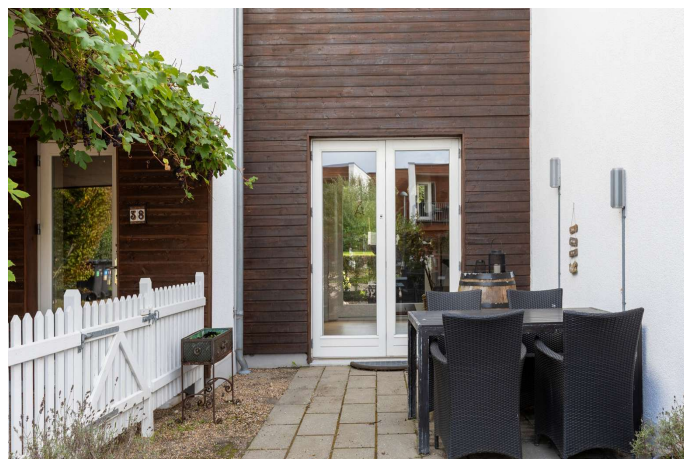
Værelse



Altan



Badeværelse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026



Terrasse



Facade



Facade

Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

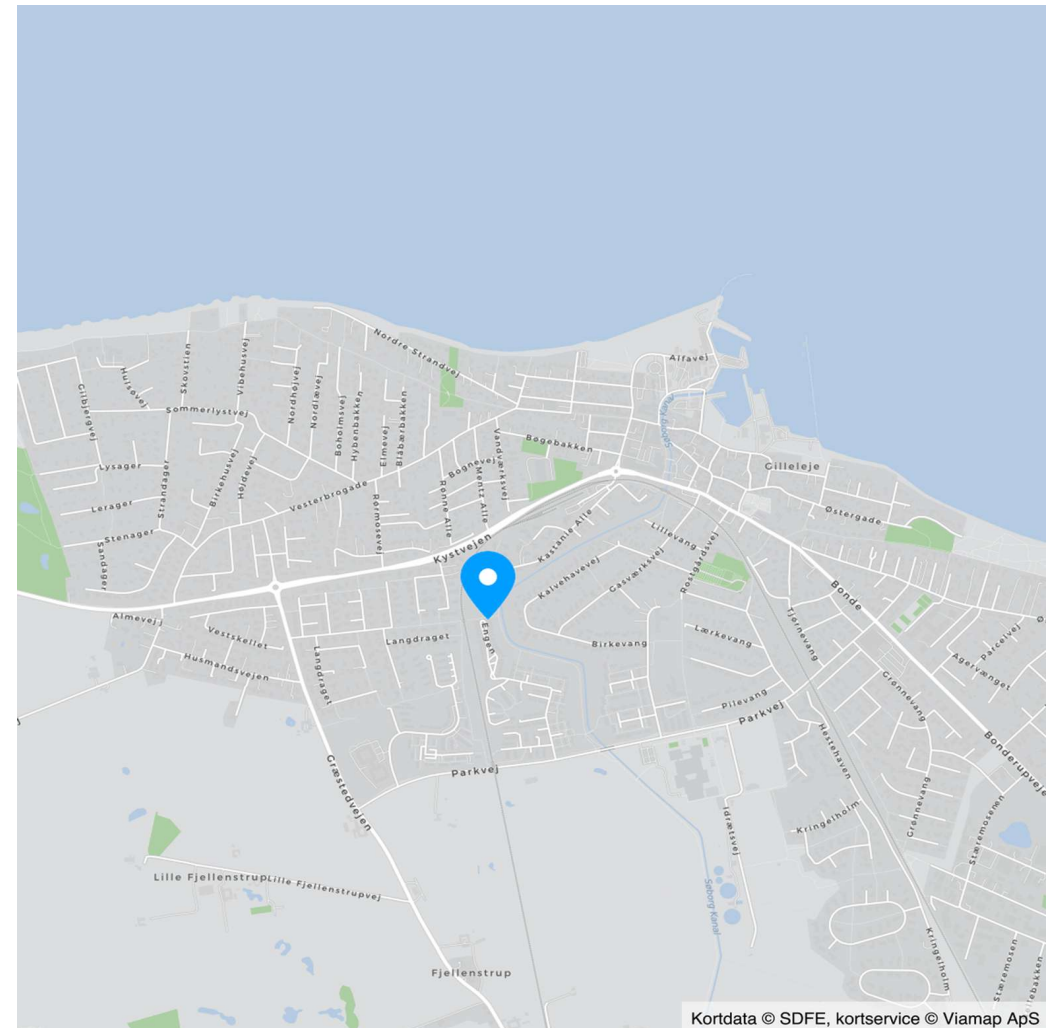
Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4av Fjellenstrup By, Gilleleje
BFE-nr.: 9803628
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.856.000
Grundværdi: 792.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.284.800
Grundlag for grundskyld: 633.600

Arealer**

Grundareal: 213 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 34 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: 27.09.2002 - Deklaration om kloakledning m.v. Tillige anden ejendom.
- Nr. 2: 26.04.2005 - Lokalplan 14.9
- Nr. 3: 01.11.2006 - anm byrder Vedtægter for Grundejerforeningen Engen 16_AS_448

Planer

Kommuneplan 2.B.02 - Boligområde Birkevang
Lokalplan 14.9 - for Engen, et boligområde i Gilleleje

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Futurum), Hvide kommoder i det ene værelse og samt skrivebord i den andet værelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen 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:
- Toilet i stueplan opfylder ikke bygningsreglementets krav om størrelse, men Gribskov kommune har godkendt det.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.170 Forbrug: 13,83 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Engen 38, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
 Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.652	Kontantpris	kr. 3.795.000
Grundskyld	kr.	7.033	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 24.650
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr. 3.827.717
Rottebekæmpelse	kr.	105	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.	
Husforsikring	kr.	5.088		
Grundejerforening	kr.	4.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.905		

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 20.910 md. / 250.916 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.780 md. / 201.362 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Engen 38, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 3593525
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 20.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.700.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 bolig-handel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokal-kendskab 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 Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.