



REAL

Kringelholm 66, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	219
Kontantpris	4.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.016	Grund m2	876
Byggeår/ombygget	2006/2010	Energimærke	C

Sagsnr. **3593429**

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: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Ideel familie villa, tæt på by og natur!

OMRÅDET:

Velkommen til Kringelholm – Et af Gillelejes mest gennemførte og velovervejede områder, hvor naturen, lokalsamfundet, stisystemerne og den centrale beliggenhed går op i en højere enhed. Her bor du omgivet af åbne naturarealer og i nærheden af familier, der alle nyder godt af de velfungerende stier, som giver nem adgang til offentlig transport, skole, børnehave, fritidsaktiviteter, naturruter og ikke mindst byens centrum. Et naturskønt og familievenligt fristed, hvor byens bekvemmeligheder stadig er lige ved hånden!

EJENDOMMEN:

En stor 1½-plans murstensvilla beliggende på en velindrettet grund, der inkluderer en superhyggelig sydøstvendt terrasse/gårdhave med overdækket område samt en sydvestvendt terrasse med markise. Haven er overskuelig og omkranset af et levende hegn. Den rummelige indkørsel giver plads til flere biler, og der er desuden et pænt udhus/værksted med støbt gulv.

INDRETNINGEN:

Huset indeh.: Entre med trappe til 1. sal. Dejligt køkken/alrum med god skabsplads og fin spiseplads med dejligt lys ind fra glaskarnap samt adgang til terrasse/have. Stort bryggers med klinkegulv, skabe, bord med vask samt egen indgang. Kæmpe opholdsstue, hvor der også kommer et dejligt lys ind fra en glaskarnap og med udgang til terrassen og haven. Master bedroom med eget "walk-in-closet" samt eget badeværelse med muret bruseniche og klinkegulv. 2 gode værelser, begge med skabe. Badeværelse med muret bruseniche og klinkegulv. Der er gulvvarme i hele husets stueplan samt radiatorer på 1. sal.

1. sal: Stort repos med adgang til "walk-in-closet". Gigantisk opholdsstue med thekøkken og dejligt lysindfald fra bl.a. mange ovenlysvinduer. Lyst badeværelse med ovenlysvindue og badekar. 2 store soveværelser begge med udsigt over de grønne nærområder.

GENEREL STAND:

En gedigen villa, hvor vedligeholdelse næsten er en fjern tanke, da sælger virkelig har gjort et godt stykke arbejde.

Her er rigtig god plads til den store familie!

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: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

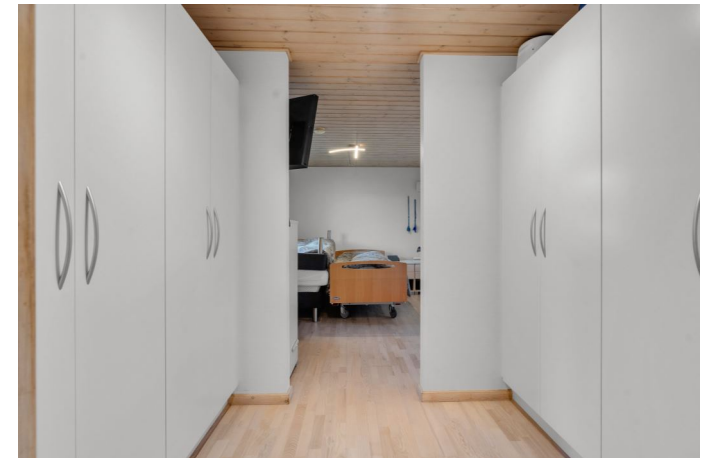
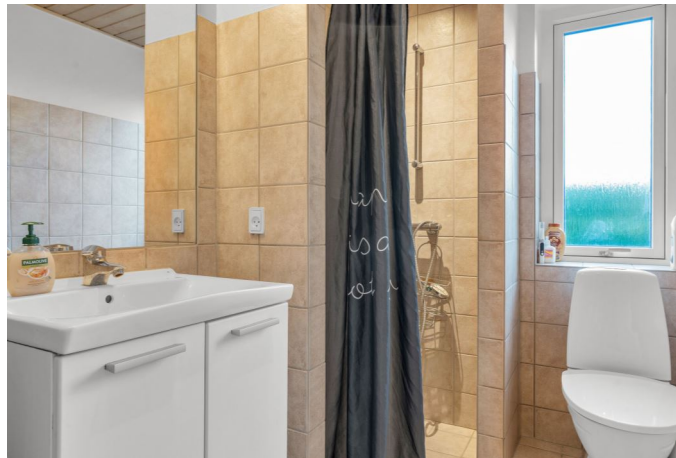
Dato: 22.01.2026



Adresse: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

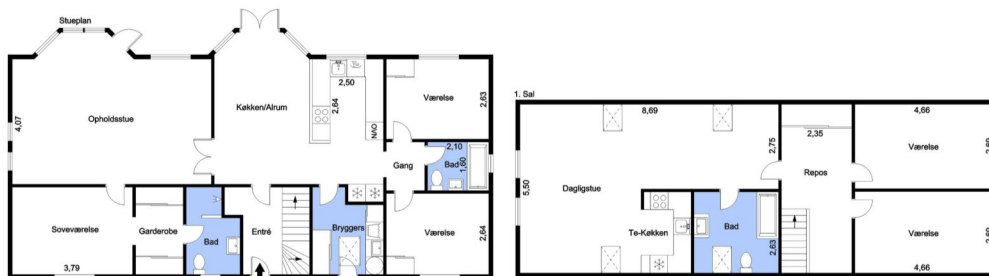
Dato: 22.01.2026



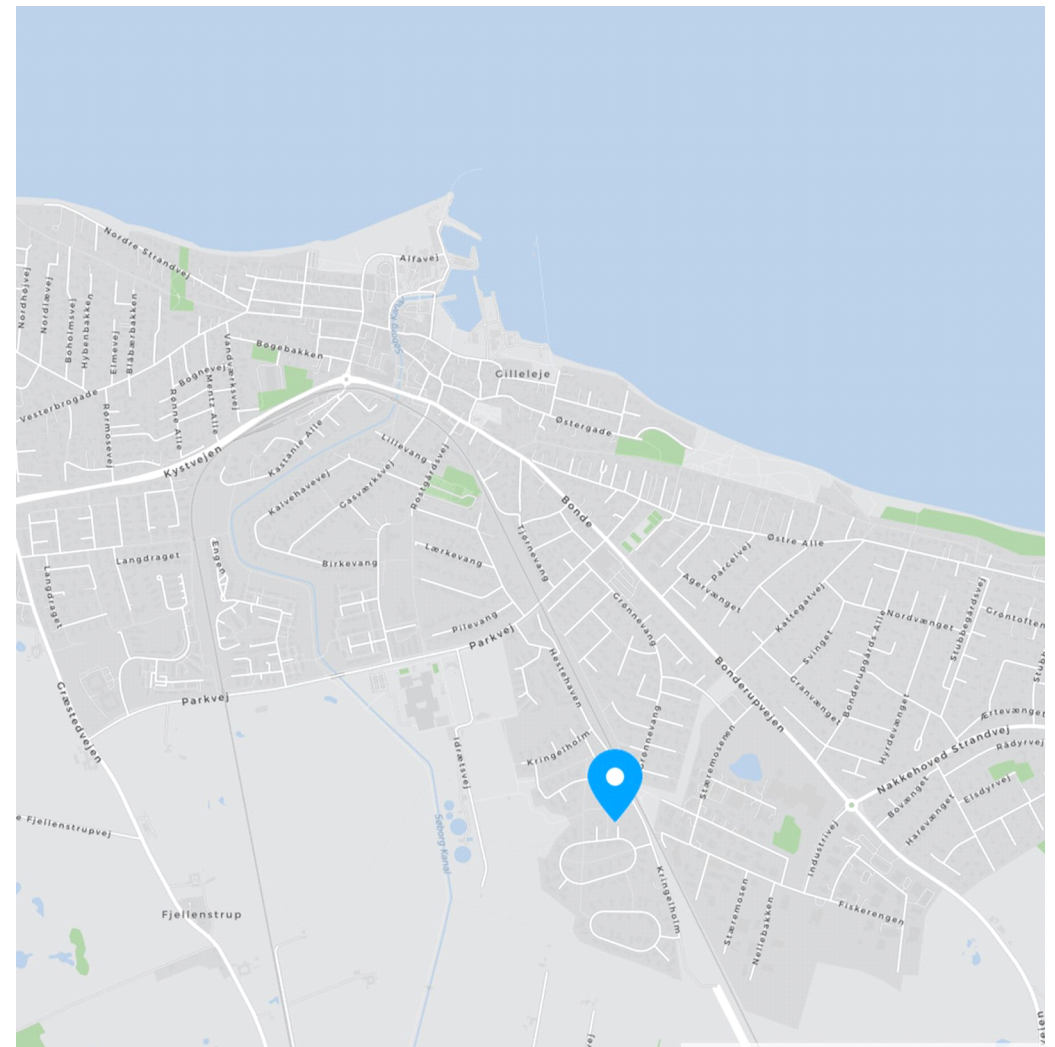
Adresse: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
 Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	4 qa Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.:	9811989
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006/2010

Arealer*

Grundareal:	876 m ²
Boligareal i alt:	219 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	86 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.372.000 kr.
Grundværdi:	1.138.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.497.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	910.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ja, 1 stk. forligger på ejendommen:
 - Lokalplan 15.83

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.07.2005 lbnr. 24532-16 Tillægstekst Lokalplan 15.83, Vedr 4A,4RN,4RO,4RP,4RQ,4RR,4RS,4RT,4RU Filnavn: 16_AQ_160

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Gorenje skabsfryser, Husqvarna keramiske kogeplader med induktion, Voss Electrolux indbygningsovn, Gorenje køleskab, Husqvarna opvaskemaskine, Silverline emhætte, Siemens tørretumbler og Bosch vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.111 Forbrug: 19,18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Nej
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Det er sælgers forbrug, der er anført, idet energimærket ikke har beregnet noget.
Beløbet er også incl. målerleje og fast bidrag.

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 salgsoptstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen 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.

BBR-ejermeddelelse:

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

- Der findes 3 badeværelser (BBR oplyser ejendommen har 2 badeværelser).
- Der findes 8 værelser/opholdsrum - heraf 5 soveværelser (BBR oplyser at ejendommen har 5 værelser/opholdsrum).
- Den overdækkede terrasse fremgår ikke af BBR.

Fibernet:

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.838	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr. 8.379	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Renovation	kr. 4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 7		kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 143	I alt	kr.	5.039.265
Grundejerforening	kr. 2.150	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. 3.652			

Ejerudgift i alt 1 år

36.189

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.883 md./ 322.593 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.014 md./ 264.163 år v/24,10%
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: 22.01.2026
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: 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.



Adresse: Kringelholm 66, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593429
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 22.01.2026

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.

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.787.000	1.893.213	1.809.146	DKK	2,62	61.773	23,75	3,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Kringelholm Syd Formand. Camilla Michelsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.