

REAL



Rosenvang 17, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	103
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.425		
Byggeår	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **3593341**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025



Beskrivelse:

Centralt beliggende rækkehus?. Totalt klar til ny ejer!

OMRÅDET:

Dejligt Rækkehus beliggende i Gilleleje øst med ca. 300 meter til indkøb og ca. 750 meter fra stranden, skoler i nærheden, fritidsaktiviteter, Den dejlige havn, restauranter, butikker og sidst men ikke mindst det fantastiske lokalsamfund.

EJENDOMMEN:

103 m2. rækkehus hvor man virkelig føler alt bliver udnyttet. En frodig have til med hyggeligt stisystem igennem og en bagindgang. Praktisk redskabsskur og overdækket terrasse. Rigtig gode parkerings forhold fordelt rundt med privat parkering.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med garderobeplads. Bryggeres med egen indgang. Pænt køkken med spiseplads. Stilrent flisebadeværelse med muret bruseniche. 2 gode værelser, hvor det ene oprindeligt var 2. Stor stue med mange muligheder og med direkte adgang til overdækket terrasse.

GENEREL STAND:

Et stort rækkehus med nogle lækre detaljer gemt i sig, samt en utroligt central placering uden at man mister sit privatliv!

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: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025



Køkken



Køkken



Dagligstue



Værelse



Værelse

Adresse: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025



Værelse



Badeværelse



Udestue



Have



Have

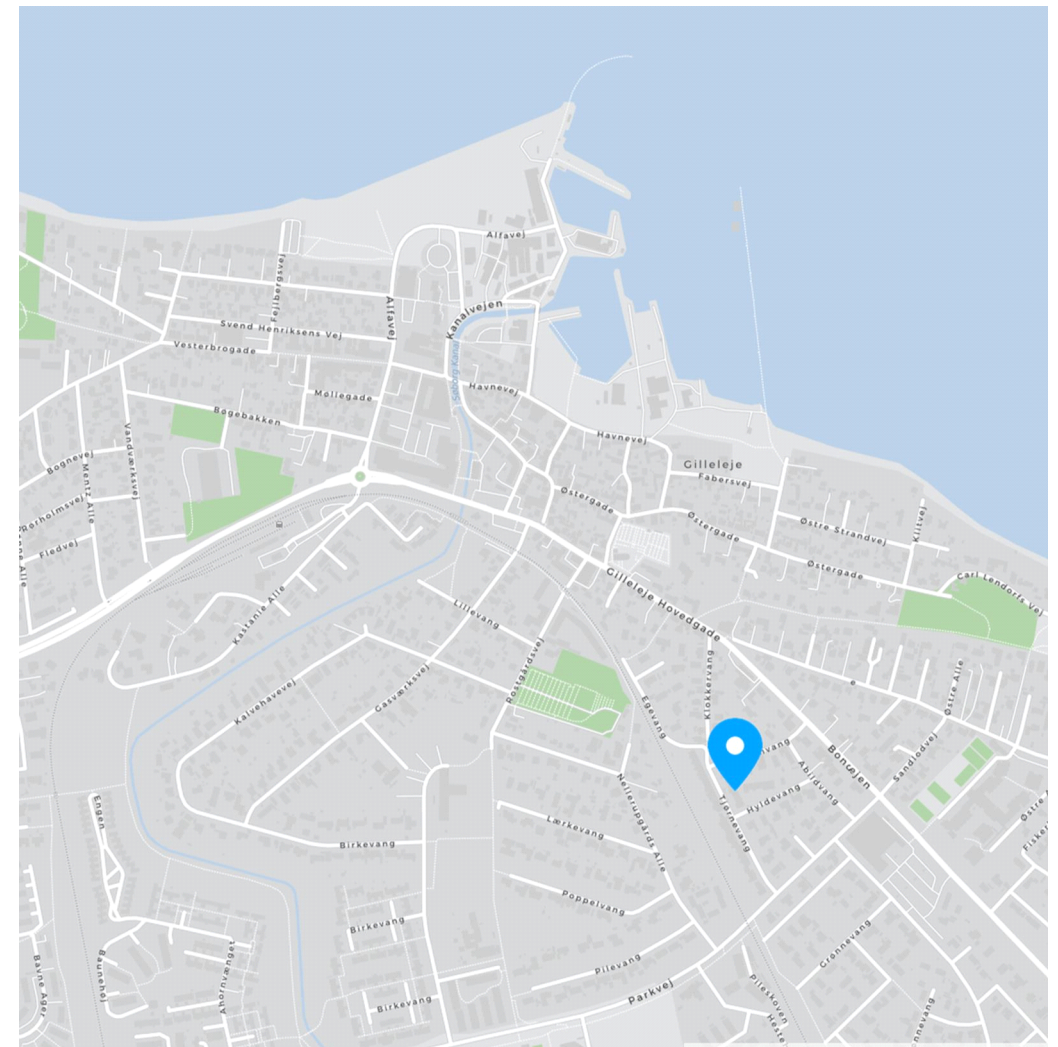
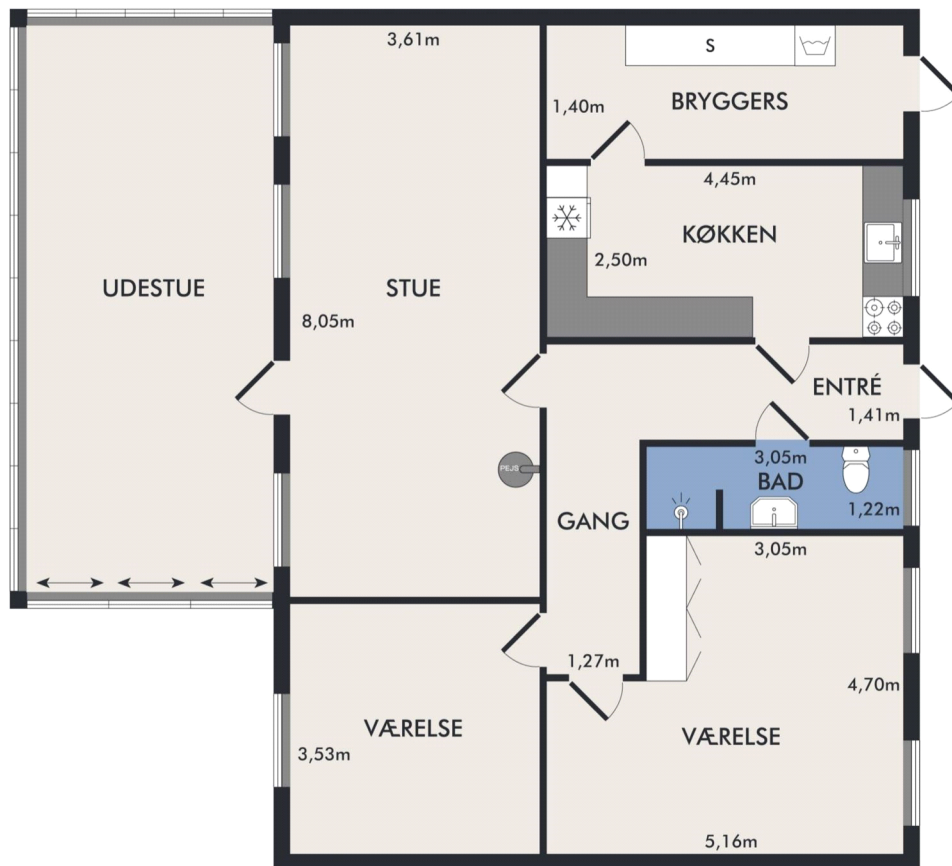


Gang

Adresse: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025



Adresse: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3 abo Gilleleje By, Gilleleje m.fl.
BFE-nr.: 251835
Ejl.nr.: 9
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: 2 stk. varmepumper/Elvarme
Opført/ombygget år: 1968

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 103 m²
- heraf boligareal: 103 m²

BBR-boligareal: 103 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.714.000 kr.
Grundværdi: 2.374.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.371.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.899.200 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 lokalplan forligger på ejendommen - Lokalplan 15.22

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.05.1965 lbnr. 4806-16 Tillægstekst Dok om vej mv, vejlaug mv., samt forbud mod generende virksomheder mv Filnavn: 16_Z_175
Nr. 2 lyst d. 14.02.1963 lbnr. 1027-16 Tillægstekst Dok om vej mv, grundejerforening mv, samt forbud mod generende virksomheder mv KORREKT AKT 16_U_54 - Filnavn: 16_V_54
Nr. 3 lyst d. 25.10.1966 lbnr. 12233-16 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, vandforsyning mv, Resp lån i off midler, se tillige akt Z175 Filnavn: 16_U_54
Nr. 4 lyst d. 06.05.1965 lbnr. 4808-16 Tillægstekst Dok om vej mv, vejlaug mv., samt forbud mod generende virksomheder mv Filnavn: 16_Z_176
Nr. 5 lyst d. 21.04.1993 lbnr. 5918-16 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt Filnavn: 16_AM_540
Nr. 6 lyst d. 21.12.1973 lbnr. 36439-16 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, vandforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 16_Z_175

Tilbehør:

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

GRAM keramisk komfur, emhætte, GRAM køle/fryseskab og AEG vaskemaskine.
2 stk. PANASONIC varmepumper.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 9.595,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: 2 stk. varmepumper/Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

BBR-ejermeddelelse:

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

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.



Adresse: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.993	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	21.081	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Ejerforening	kr.	11.820	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse	kr.	94	I alt	kr.	2.016.498
Skorstensfejning	kr.	1.110			
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	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		41.105			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.838 md./ 130.055 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.690 md./ 104.282 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: 07.09.2025
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.



Adresse: Rosenvang 17, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593341
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 09.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Hyldevang-Rosenvang - Tjørnevang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 43/1000

Tinglyst fordelingstal: 43/1000

Adm. fordelingstal: 43/1000

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Skøde lyst pantstiftende på kr. 10.000,-. Forhøjet til 30.000, ved seneste generalforsamling

Forhøjelse af sikkerhed: 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 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.