

REAL



## Engsvinget 5, 3250 Gilleleje

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>147</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.566</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.232</b>
Byggeår	<b>1945</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **3593483**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://www.realmæglerne.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: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026



### Hyggelig villa i 1½ plan med virkelig dejlig beliggenhed.

#### OMRÅDET:

Lige midt i det attraktive Sommerlystkvarter, hvorfra man kan gå eller cykle rundt i byen til ALT! Gå-afstand til den skønne Gilbjergsti. Fantastisk lokal-område at gå tur i.

#### EJENDOMMEN:

Stor og hyggelig villa i 1½ plan med pragtfuld stor og ugeneret have og store flotte træer. Her kan man eks. nyde de dejlige sommeraftener på den store delvist overdækkede træterrasse. Ejendommen har fået nye lavenergi-ruder næsten overalt i 2012. 1. salen er nyrenoveret. Her er installeret jordvarme, som opvarmer ejendommen via varmepumpe og dermed giver en lav varmeudgift. Tag og skorsten er nyrenoveret og nymalet. El-bil oplader medfølger. Udhus.

#### INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med trægulv og mange skabe. Badeværelse med klinkegulv med varme, bruseniche, vaskesøjle samt udgang til haven. Dejligt køkken/alrum med meget skabs/skuffeplads, en tyk træbordplade, brændeovn samt udgang til terrassen og haven. Stort badeværelse med bruseniche og klinkegulv med varme. Hyggelig opholdsstue med trægulv, udgang til haven og adgang til havestue (ikke reg. på BBR) med trægulv.

På den nyrenoverede 1. sal er der 3 store og dejlige værelser med skønt lys fra Velux ovenlysvinduer og fransk altan i det største værelse. Alle værelser har loft til kip med synlige bjælker og der er hems i det ene børneværelse. Forberedt til at lave et lille toilet.

#### GENERELT:

Her får du en stemningsfyldt og hyggelig ejendom med eftertragtet beliggenhed og mange gode kvadratmetre.

#### 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: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026



Køkken



Køkken



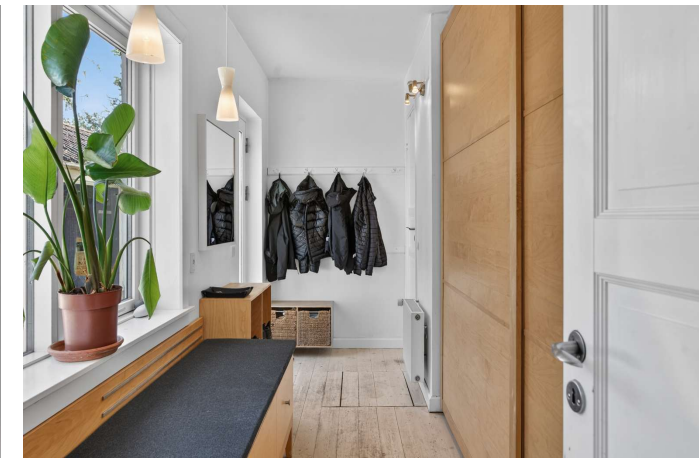
Køkken



Stue



Udestue

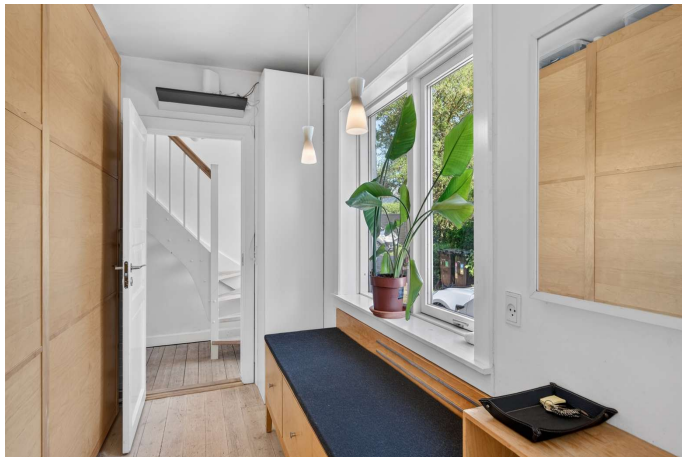


Entré

Adresse: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026



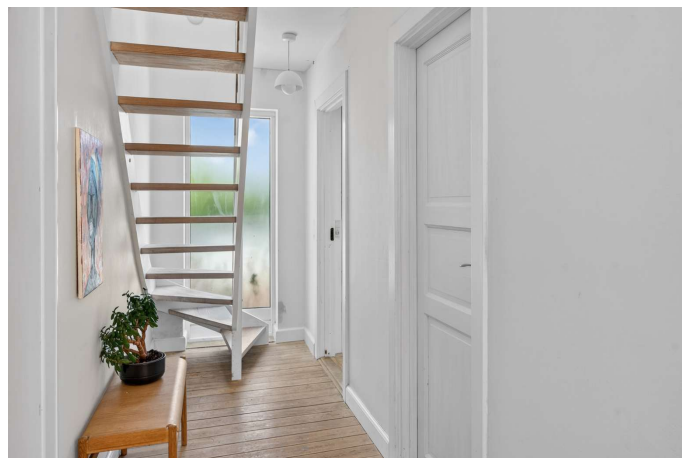
Entré



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



rep



Soveværelse

Adresse: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026



Soveværelse



Værelse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Udsigt



Terrasse



Adresse: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026



Luftfoto



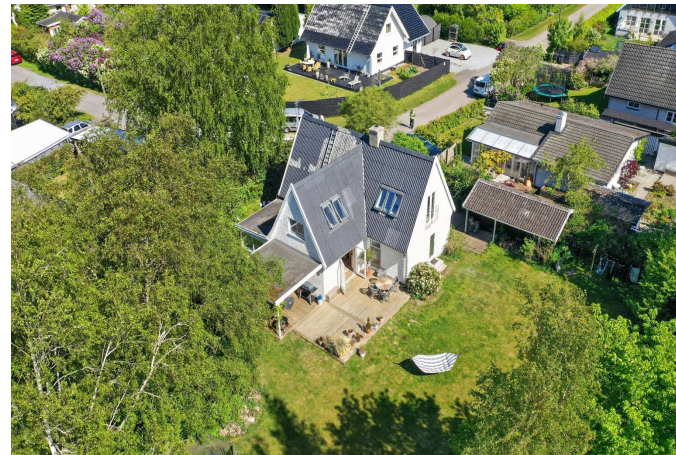
Facade



Facade



Facade



Luftfoto

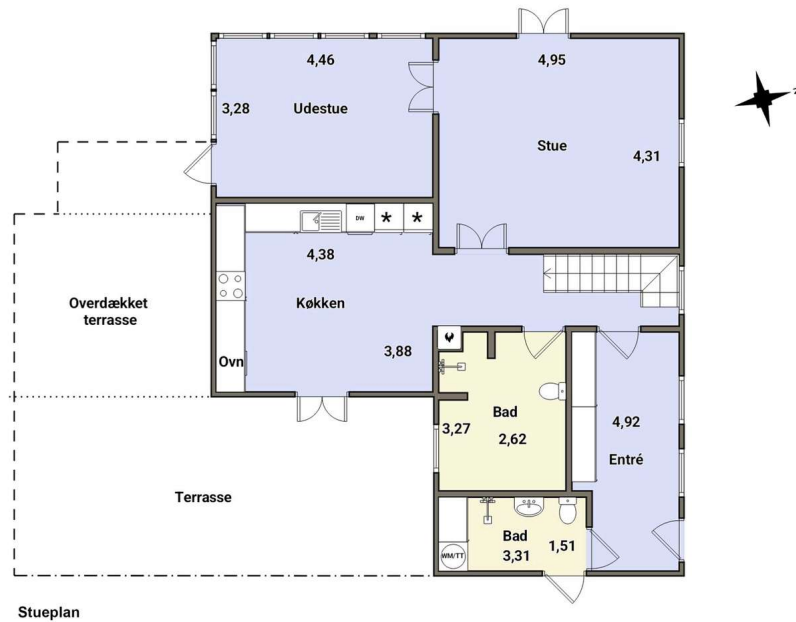


Luftfoto

Adresse: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

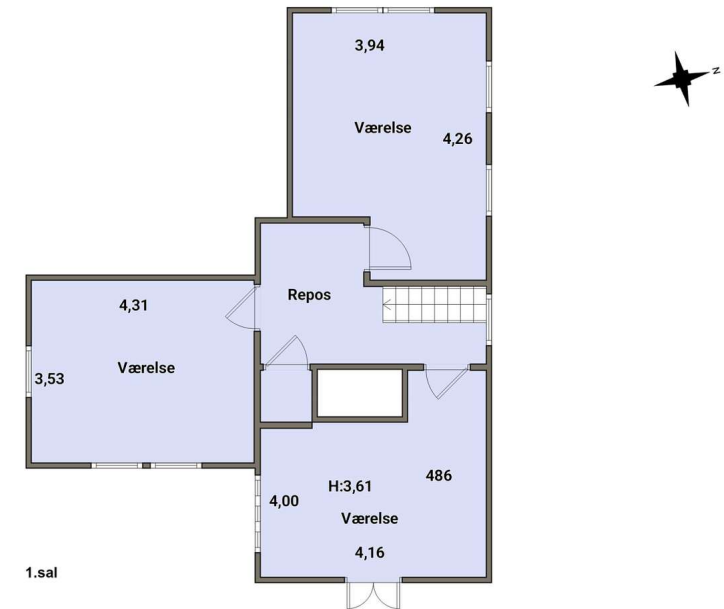
Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 3xv Gilleleje By, Gilleleje  
BFE-nr.: 2315133  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1945

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.609.000  
Grundværdi: 2.339.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.087.200  
Grundlag for grundskyld: 1.871.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.232 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 147 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 2.B.01 - Boligområde i Gilleleje

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Voss), Kogeplade (Voss, keramiske), Køle/fryseskab (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos RUNA 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 7.206 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe jordvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.645	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	20.770	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	4.030.850
Rottebekæmpelse	kr.	111			
Skorstensfejning	kr.	858	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.	6.379			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.790			

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.598 md. / 211.170 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: 30.04.2026

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: Engsvinget 5, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 3593483  
Ejerudgift/md.: kr. 3.566

Dato: 25.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.279.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 36.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 357.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 95.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 83.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 414.000

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

##### **BBR-Ejermeddelelse:**

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

- BBR oplyser 1 toilet og i virkeligheden er der 2

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 1 Morsø 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.

#### **Engsvinget Vejlaug**

Der findes et Vejlaug på vejen og den er frivillig at være medlem i. Den har en årlig udgift på 1.200,- kr.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.