



REAL

A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	221
Kontant	8.495.000	Erhverv m ²	107
Ejerudgift	5.874	Grund m ²	1.042
Byggeår	1880	Energimærke	D

Sagsnr. **3593389**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / 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: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Førsteklasses beliggenhed med udsigt til Kullen!

OMRÅDET:

Oplev denne enestående villa på den sjældent udbudte A.W. Holmsvej, hvor elegance møder det pulserende liv i Gillelejes hjerte. Med 174 kvm bolig, 107 kvm erhverv og et stilrent annek på 47 kvm bolig, får du et hjem badet med lys og med plads til livet. En beliggenhed som et skjult paradys - Første skridt ud af døren betegnes som centrum, men trukket tilbage på en sidevej, hvor støjen er som et fjernt minde. Her har man hverdagen lige om hjørnet - alt fra indkøb, transport, skole lige til stranden, havnen og et ocean af butikker. En sjælden harmoni af nærhed, komfort og tidsløs luksus!

EJENDOMMEN:

Stor og indvendigt totalt istandsat murstensvilla på en meget generøs 1042 kvm grund. Her sætter ejendommen ingen grænser for, hvad det kan udnyttes som. En lille fodboldbane, plantebede, terrasser eller evt. en sauna på det flisebelagte areal som man vil kunne nyde efter sin 100 m. lange gåtur til havet.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Lys entre m. højt til loftet. Stort, lyst og lækkert nyt Svanekøkken. Lille opbevaringsrum under trappen. Stor mellemgang m. udgang til udestue og haven. Voluminøst og nyt badeværelse med klinkegulv og bruseniche. Dejligt lyst soveværelse m. udsigt til haven. Stor spise- og opholdsstue m. aflang glasfacade og egen udgang til haven. Stort værelse/stue.

1. sal: Kæmpemæssig opholdsstue med udsigt ud over havet og til Kullen. Lyst soveværelse m. rigtig god skabsplads og havudsigt.

Kælder: 5 gode rum, alle med vinduer og klinkegulv. Stort rum m. eget køkken og klinker. Badeværelse m. bruseniche og klinker. Lille opbevaringsrum. 2 anvendelige mellemgange.

Annek: Entre m. klinkegulv. Nyt badeværelse m. klinker og bruseniche. Lille soveværelse m. trægulv. Stort og åbent nyt thekøkken m. trægulv. Hyggelig opholds/spisestue m. loft til kip. Kæmpe og åbent rum på 1. salen

GENERAL STAND:

One of a kind! Faktisk den gamle dyrlæge ejendom.

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: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Opholdsstue



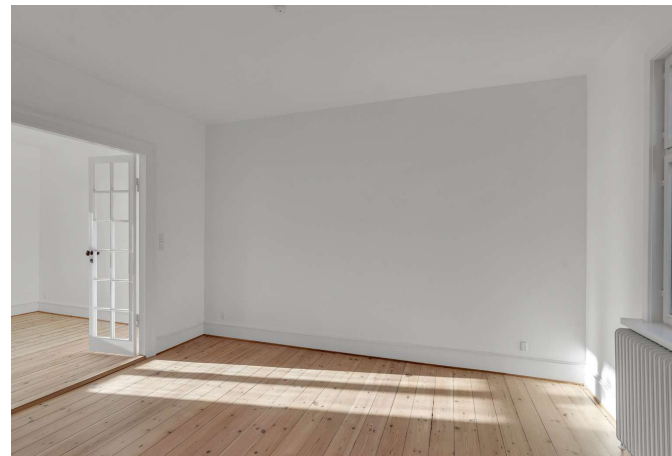
Køkken



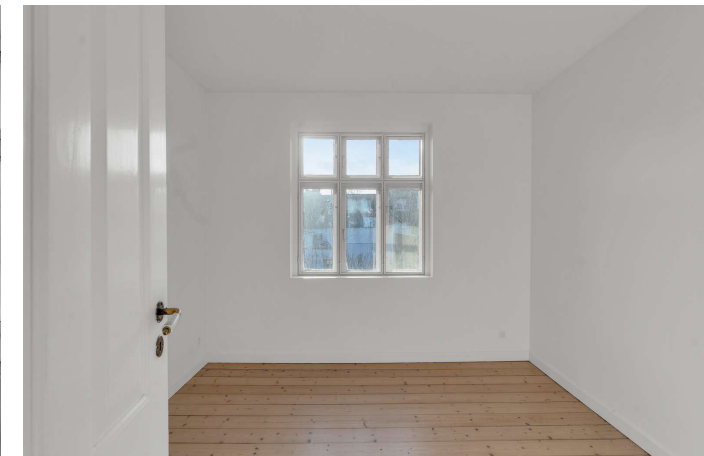
Køkken



Stue



Værelse

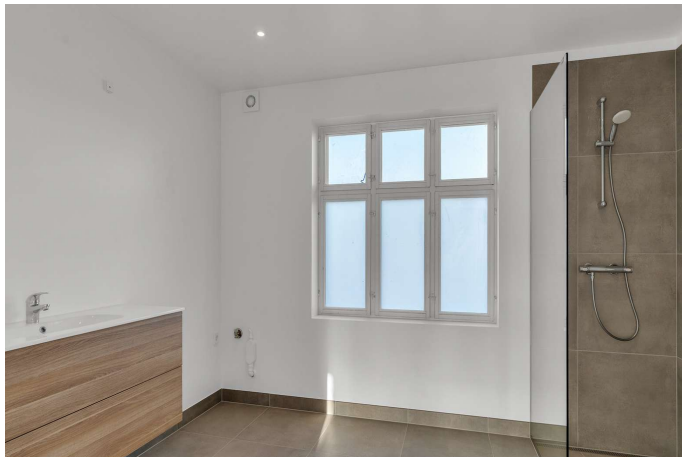


Værelse

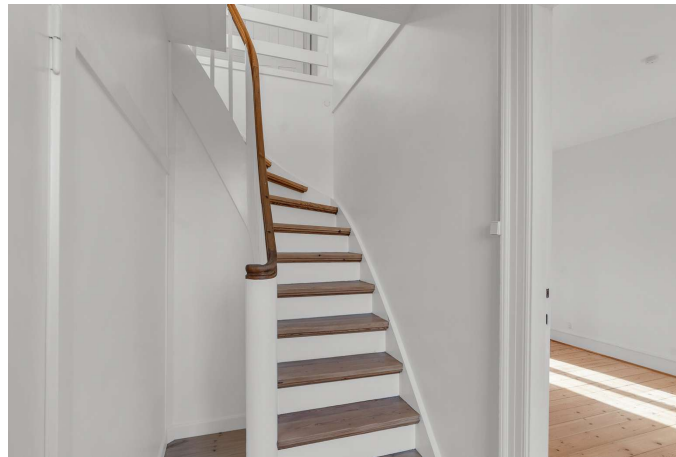
Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Badeværelse



Trappe



1. sal



1. sal



Værelse



Værelse

Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Anneks



Entre



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Badeværelse



Opholdsstue



Opholdsstue



Ejendommen



Disponibel



Disponibel

Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Disponibel



Disponibel



Toilet



Disponibel



Disponibel



Badeværelse

Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Disponibel



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto

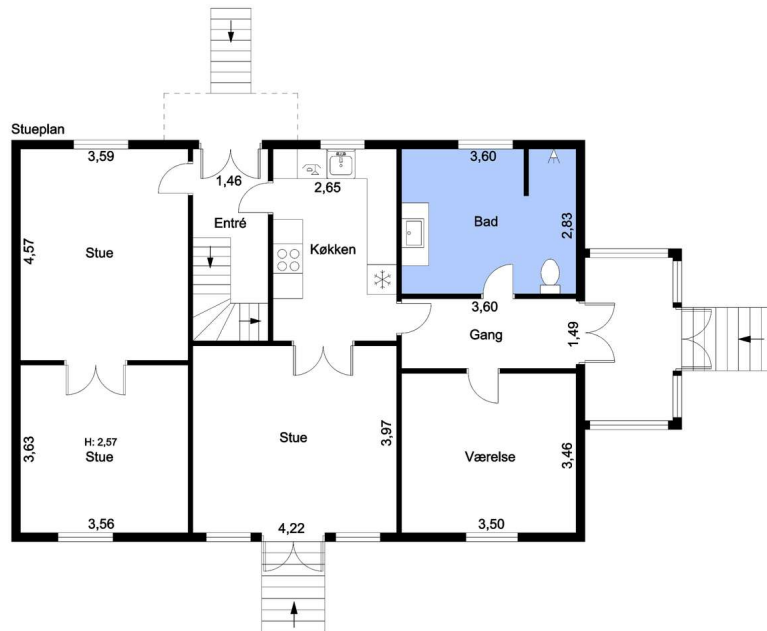


Luftfoto

Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 8.495.000

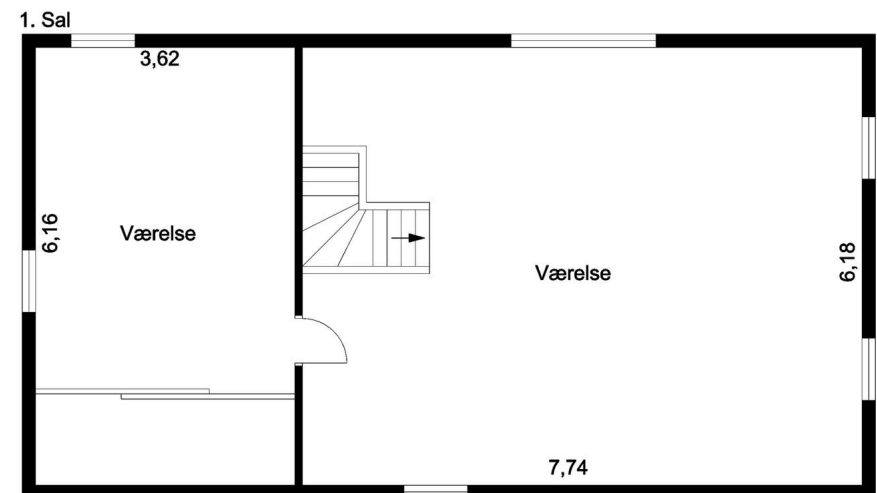
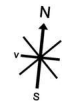
Sagsnr.: 3593389
 Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



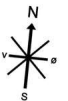
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

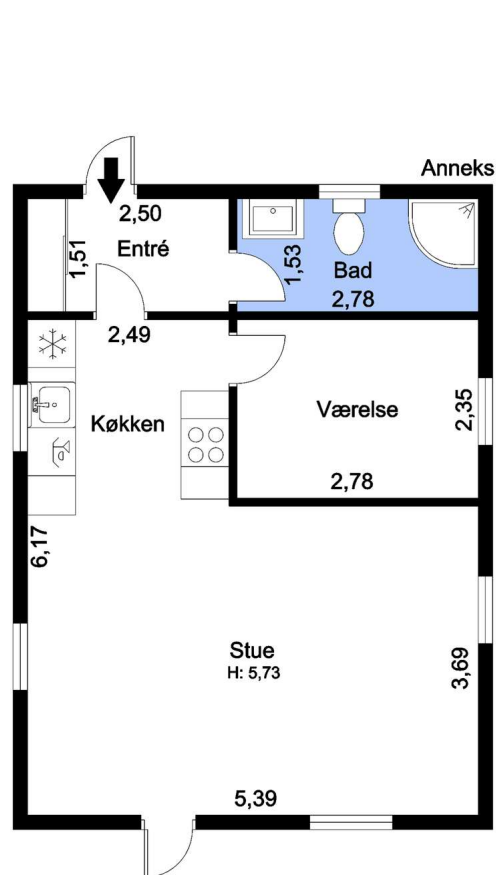
Plantegning



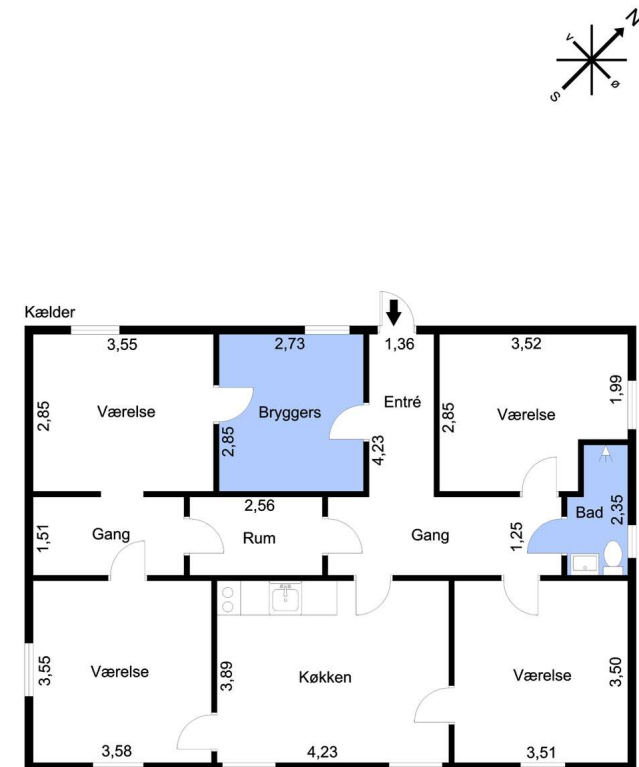
Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar
Plantegning

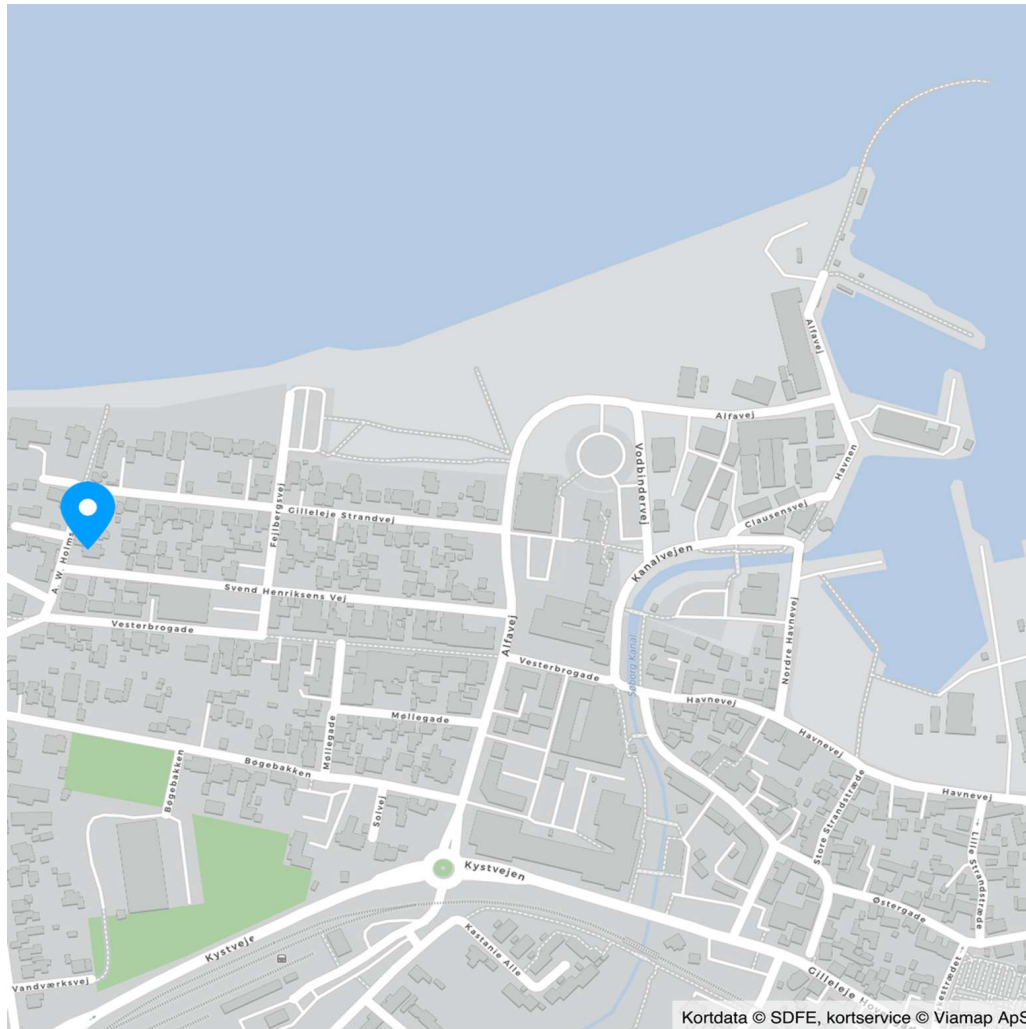


Vejledende tegning uden ansvar
Plantegning

Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026



Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3ap Gilleleje By, Gilleleje
BFE-nr.: 2314587
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1880

Arealer**

Grundareal: 1.042 m²
Bolgareal i alt: 221 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 174 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 47 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 107 m²
Erhvervsareal: 107 m²
Garage: 11 m²
Udhus: 6 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.287.000
Grundværdi: 3.614.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.029.600
Grundlag for grundskyld: 2.891.200

** 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: 10.11.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 17.08.1988 - Dok om varmforsyning/ kollektiv varmforsyning m.v
- Nr. 3: 20.03.1991 - Lokalplan nr. 15.49

Planer

Kommuneplan 2.C.01 - Centerområde i Gilleleje Bymidte
Lokalplan 15.49 - Gilleleje Bymidte
Lokalplan 15.61 - for restaurationsvirksomhed og udeservering i Gilleleje By

Tilbehør:

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

Hovedhus: SIEMENS emhætte, SIEMENS keramisk kogeplade, SIEMENS indbygningsovn, SIEMENS opvaskemaskine, AEG køle/fryseskab og keramisk kogeplade med 2 sektioner (kælder). Anneks: ELECTROLUX indbygningsovn, ELECTROLUX keramisk kogeplade, ELECTROLUX udtræksemhætte, AEG opvaskemaskine og ELECTROLUX køle/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 37.466 Forbrug: 53 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 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 D



Adresse: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.651	Kontantpris	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	32.092	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	16.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	8.563.850
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Husforsikring	kr.	8.562	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	70.486			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.372 md. / 556.462 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.215 md. / 446.576 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: A W Holmsvej 4, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3593389
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 09.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet 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:

- Taget på anneks er tegltag og ikke eternit tag
- Anneks er opvarmet med fjernvarme og ikke elvarme
- Udestuen fremgår ikke af BBR
- De 2 overdækninger ved garagen fremgår ikke af BBR
- Garagen opført i træ og ikke mursten
- Udhus opført i træ og ikke mursten

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.

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.