

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001217  
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 11.4.2025



## Beskrivelse:

### Pæn gulstensvilla naturskønne Esrum

Nord for Esrum Sø ligger Esrum med Kloster og Mølegård, i hjertet af Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Det er her, at I møder denne nydelige villa, der ikke alene byder på en dejlig beliggenhed og en attraktiv planløsning, men også toner frem med en udsigt over de åbne marklandskaber. Velkommen til.

I bosætter jer på Rishave Park 2, og fra jeres fremtidige adresse er det let at få hverdagens logistik til at fungere. I cykelafstand finder I både en folkeskole (0-6 klasse) og en friskole, og på samme vis er der ikke langt til dagtilbud, offentlig transport og grønne, rekreative arealer. I Esbønderup kan I foretage dagligvareindkøb. Prikken over i'et er selvfølgelig udsigten til vidderne, hvor I straks fornemmer, at I bor umådeligt naturskønt.

Villaens gule facade ledsages af mørkt træværk, og som I bevæger jer inden døre, er det en lys og hyggelige stemning, der kendetegner boligen. Husets mange kvaliteter til trods er der også et vist udviklingspotentiale. Har I lyst til at foretage ændringer, så stedet i endnu højere grad lever op til jeres ønsker og behov, er det derfor muligt.

I midten af det hele ses det markante opholdsrum med stue, alrum og køkken i forening. Lysindfaldet er fortrinligt, ligesom de rå murstensvægge er med til at understrege den fine æstetik. Foruden stuen tilgodeses I af to store værelser (det ene oprindeligt 2) og et stort kontor/stue/værelse, hvorfra der er opgang til en hems med panoramaudsigt over området. To badeværelser og et bryggers fuldender herligheden.

Haven er nem at holde og matcher villaen. Foran stuen har I en solrig terrasse og ved køkkenet endnu en terrasse med den sene eftermiddags- og aftensol. Hvad beplantningen angår, er grunden fint omkranset af buske. I kælderniveau er der en 5 m bred garage – lun om vinteren og sval om sommeren, og plads til et værksted.

Kontakt os for en fremvisning

## 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: Henrik Høegh

Adresse: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001217  
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

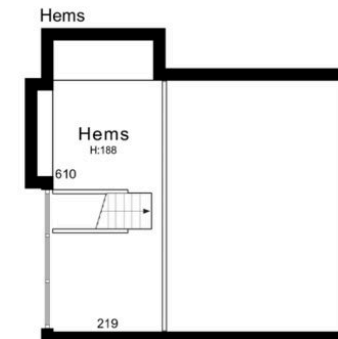
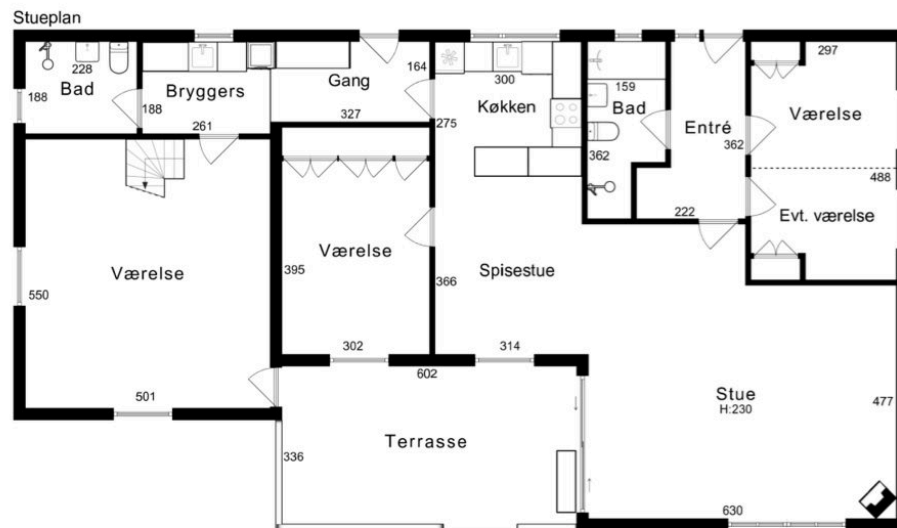
Dato: 11.4.2025



Adresse: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001217  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.716

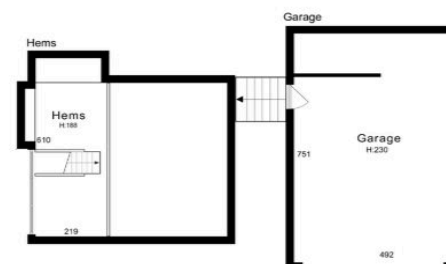
Dato: 11.4.2025



Adresse: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001217  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 11.4.2025



Adresse: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001217  
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 11.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 20bx Esrumkloster, Esbønderup  
BFE-nr.: 2312049  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Jf. ejendomsdatarapport  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1976 / 1988

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.643.000,00  
Grundværdi: 1.430.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.114.400,00  
Grundlag for grundskyld: 1.144.000,00

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

### Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Norgold, Ovn: Blomberg  
Emhætte: Whirlpool, Kogeplade: Blomberg  
Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: Zanussi  
Opvaskemaskine: Senz

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	727 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	159 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	46 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	159 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	18 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	18 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

20.8.1878 Dok om vej mv  
6.3.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: GF Rishave Park  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001217  
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 11.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.100,00 Forbrug: 13.309 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ejendom i byzone:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **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.

##### **Brændeovn:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 12460001217  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.783,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.953,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000,00
Husforsikring	kr. 5.311,14	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Grundejerforening	kr. 2.100,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Røttebekæmpelse	kr. 131,79	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.050,00
Renovation	kr. 3.567,50	I alt	kr.	2.723.050,00
Skorstensfejer bidrag	kr. 739,70	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Adm jordgebyr	kr. 6,50	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.593,07			

#### 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.972 md./ 179.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.986 md./ 143.827 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: 11.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Rishave Park 2, Esrum, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 12460001217  
Ejerudgift/md.: kr. 2.716

Dato: 11.4.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



# Vil du se mere..?



Få mere information  
på [place2live.dk](https://place2live.dk)

*Kontakt din lokale  
place2live butik*

## Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød  
Sdr. Jernbanevej 16B  
3400 Hillerød  
Tlf. 4820 3040  
[3400@place2live.dk](mailto:3400@place2live.dk)

Place2Live Gribskov  
Vestergade 1  
3200 Helsingør  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)

Udstilling  
Place2live Smidstrup  
Smidstrup Strandvej 57  
3250 Gilleleje  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)