

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: Larsensvej 21, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 12460001200
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

Den flotte villa på Larsensvej 21 er opført i 1949 i den charmerende murermesterstil med sjæl og gedigne materialer. Huset rummer et stort potentiale og giver kommende ejere mulighed for at sætte deres eget præg på de sidste detaljer.

Beliggenheden er central med kort afstand til Gribskovhallen, legeplads, tennisbaner og petanque. Daginstitution, supermarked og Gribskolen ligger i gåafstand, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Velkommen til Græsted!

Grunden byder på en praktisk forhave med parkering samt en rummelig og hyggelig baghave.

Huset har en enkel og tidløs stil. Stueetagen indeholder et lyst og rummeligt køkken-alrum samt en stue med god plads. Derudover er der et toilet og en entré. På førstesalen findes tre værelser samt et funktionelt badeværelse, der trænger til modernisering.

Kælderen tilbyder ekstra plads med et bryggers og tre disponible rum, som skal færdiggøres.

Denne villa er perfekt til jer, der ønsker at sætte jeres eget præg og skabe et hjem fyldt med personlighed og charme.

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.

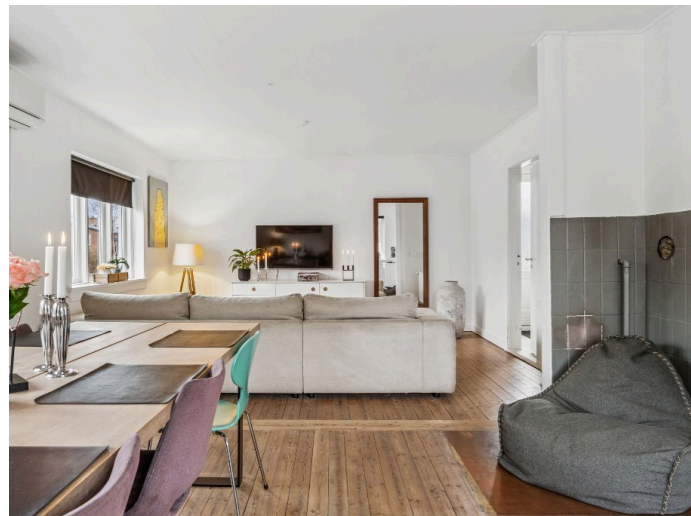
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Høegh

Adresse: Larsensvej 21, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 12460001200
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 9.4.2025



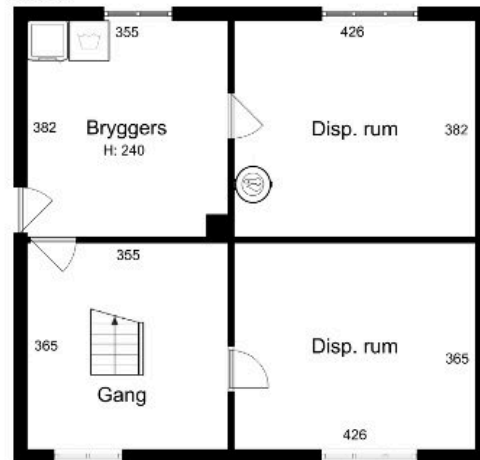
Adresse: Larsensvej 21, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 12460001200
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

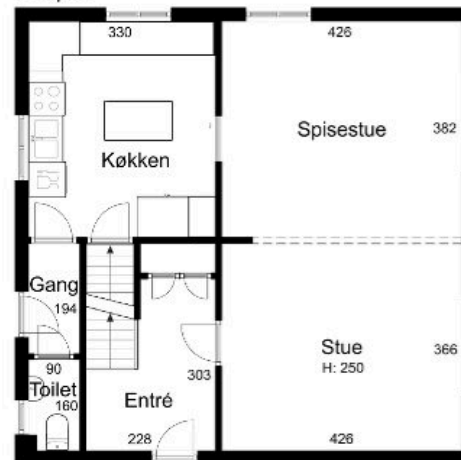
Dato: 9.4.2025



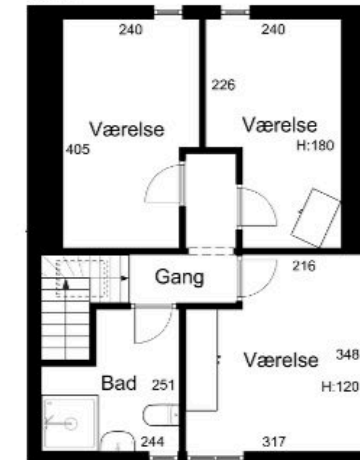
Kælder



Stueplan



1. sal



Adresse: Larsensvej 21, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 12460001200
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 10aa Græsted By, Græsted
BFE-nr.: 2318889
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.662.000,00
Grundværdi: 1.251.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.229.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.000.800,00

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

Tilbehør:

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

Køle/frysskab: Wasco, Ovn: Wasco, Kogeplade: Wasco, Emhætte: Wasco, Tørretumbler: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	802 m ²
- heraf vej:	76 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	64 m ²
Kælderareal:	64 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
-heraf Udhus	30 m ²
-heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.12.1894 Dok om færdselsret mv
20.1.1982 Lokalplan nr. 16.3

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Larsensvej 21, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 12460001200
Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 9.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.400,00 Forbrug: 1.488 L

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: El til opvarmning 3.854 kWh 7.700 kr.

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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.

Adresse: Larsensvej 21, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 2.100.000

 Sagsnr.: 12460001200
 Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.270,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.100.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.109,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.434,50
Husforsikring	kr. 4.555,44	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 96,94	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Renovation	kr. 3.567,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	14.450,00
Adm jordgebyr	kr. 6,50	I alt	kr.	2.122.884,50
Skorstensfejerbidrag	kr. 825,54	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.431,88			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.704 md./ 140.451 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.369 md./ 112.426 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: 9.4.2025. 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: Larsensvej 21, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 12460001200
 Ejerudgift/md.: kr. 2.203

Dato: 9.4.2025

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.444.000,00	1.444.000,00	1.444.000,00	DKK	5,00	87.541,04	28,25	4,31				

Vil du se mere..?



Få mere information
på 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

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk