

# 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: Ravnstrupvej 19, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 12460001171  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 29.3.2025



## Beskrivelse:

På Ravnstrupvej 19 står denne fine etplansvilla, der ikke alene byder på en attraktiv beliggenhed i Græsted, men også præsenterer sig med en god og velkomponeret planløsning. I kan se frem til god plads på tværs af fire værelser og lyse opholdsrum. Ejendommen trænger til en kærlig hånd, og potentialet for udvikling er stort. Velkommen.

I får hjemme på en fredelig, stille villavej, og herfra er det ingen sag at få dagligdagen til at gå op i en højere enhed. Inden for en radius af blot en kilometer kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, ligesom I også er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om alt fra idrætsfaciliteter og grønne områder til offentlig transport.

Udefra fremstår villaen med en hvid facade. Soklen og træværket er malet sort. Som I træder inden døre, ankommer I til en bolig på 171 veludnyttede kvadratmeter, og i midten af det hele ses to sammenhængende stuer. De er især præget af det fortrinlige lysindfald og de mange indretningsmuligheder, som deres størrelser giver anledning til. I den ene stue ses en brændeovn.

Foruden stuerne indeholder boligen et godt og funktionelt køkken. Det er nemt at arrangere et spisebord side om side med de pæne skabelementer, og i forlængelse af køkkenet råder I over et bryggers. Ved fordelingsgangen ved entréen ligger de fire nævnte værelser, som for de flestes vedkommende er forsynet med faste skabe. Huset fuldendes af et badeværelse.

Inde og ude forenes af den hyggelige udestue. Den bliver et samlingspunkt i store dele af året, og herpå følger en have, der er anlagt, så den er overkommelig at passe. Ved indkørslen er der en garage.

Kontakt os for en fremvisning eller yderligere information allerede i dag.

## 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: Ravnstrupvej 19, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 12460001171  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 29.3.2025



Adresse: Ravnstrupvej 19, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 12460001171  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 29.3.2025



Adresse: Ravnstrupvej 19, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 12460001171  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 29.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 5fu Græsted By, Græsted  
BFE-nr.: 2318225  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentligt  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1965 / 1978

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.202.000,00  
Grundværdi: 1.234.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.761.600,00  
Grundlag for grundskyld: 987.200,00

\* 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):

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	802 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	171 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	171 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	27 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	27 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

23.8.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv  
14.9.1962 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering  
18.9.1962 Dok om oversigt mv  
19.10.1971 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
17.8.1988 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

#### **Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser**

Der findes en 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforening Ravnstrup  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Ravnstrupvej 19, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 12460001171  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 29.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Lærestandens 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.: 15.422,58 Forbrug: 9,05 mWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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: Ravnstrupvej 19, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.245.000

 Sagsnr.: 12460001171  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.984,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.958,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.063,00
Husforsikring	kr. 5.962,78	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Grundejerforening	kr. 100,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Røttebekæmpelse	kr. 142,55	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.350,00
Renovation	kr. 3.567,50	I alt	kr.	2.270.413,00
Adm jordgebyr	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skortstensfejer bidrag	kr. 739,70	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.461,19			

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.408 md./ 148.899 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.932 md./ 119.190 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: 29.3.2025. 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: Ravnstrupvej 19, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 12460001171  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 29.3.2025

**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	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	1,00			0				

# 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)