

CARLSSON LIVING
EJENDOMSMÆGLER & VALUAR



Præstevejen 147, 3230 Græsted

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: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Skønneste lille landsted

Hist hvor vejen slår en bugt ligger den skønne ejendom, som oser af landlig idyl og charme. Boligen er omkranset af den skønneste have, som er "vild med vilje" - her er der masser af sol og skønne kroge, hvor freden og naturen kan nydes.

Ejendommen ligger kun 50min. fra Rådhuspladsen og 30min. fra Helsingør - så efter en arbejdsdag i byen, kan fritiden nydes på landet, omkranset af marker og skove, med et rigt dyreliv og masser af frisk luft.

Straks du parkerer på den grusbelagte gårdsplads, fornemmer du charmen fra hovedhuset og den tidligere stald/garagebygning, som er omgivet af den frodige have.

Boligen tæller 122 kvm. fordelt over halvandet plan, og dertil kommer et uudnyttet loftsrum med mange spændende anvendelsesmuligheder - i dag er indrettet som soveværelse.

Selve huset rummer nogle skønne stuer og værelser, med en optimal planløsning og en masse detaljer såsom de fritlagte bjælker og den flotte trappe til 1. salen. Den hyggelige spise-stue og dejlige opholdsstue er perfekt til afslapning og hygge. 1. sal rummer har en åben planløsning med dejlige skøn stue samt soveværelser med masser af hyggelig atomsfære. Bemærk, at det ene soveværelse er indrettet på en del af tagetagen, som ikke er godkendt/registeret som bolig.

Den tidligere stald/garagebygning rummer masser af plads til forskellige formål - det kan være alt lige fra kreativt værksted, lille gårdbutik, kontor, gæsteafdeling og meget andet. (Bemærk det kan kræve særlige tilladelser såfremt det ønskes at drive erhverv/butik fra lokalet).

Den frodige have gemmer på mange skønne oplevelser via de små stier, som bugter sig mellem træerne og de mange buske og planter.

Drømmer I om et liv på landet, så er denne ejendom et besøg værd.

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: Daniel Carlsson

Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025



Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025



Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

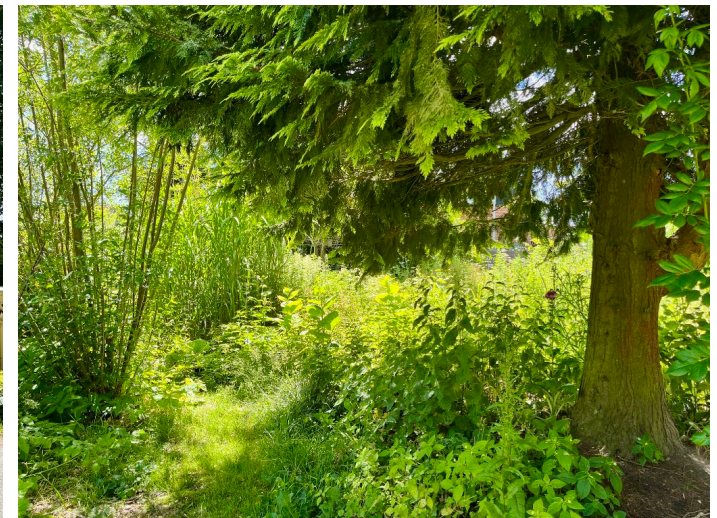
Dato: 24.3.2025



Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

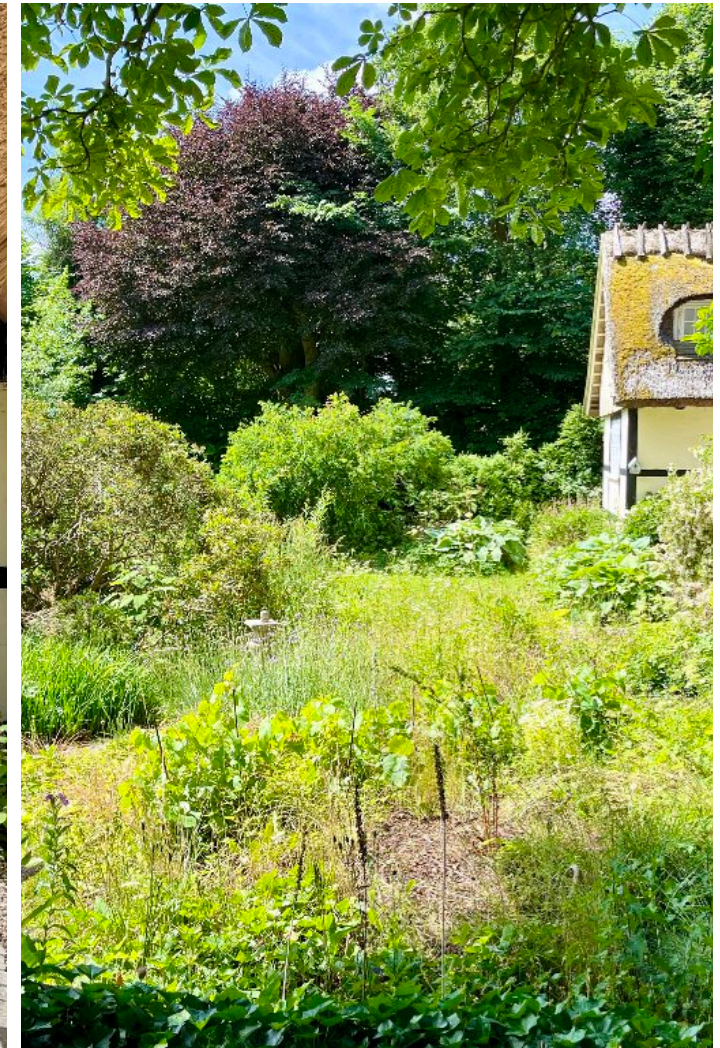
Dato: 24.3.2025



Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025



Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025



Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 2c Mårum Tinghuse, Mårum
BFE-nr.: 2323950
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se Boligdatarapport
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1800 / 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.154.000,00

Grundværdi: 1.903.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.522.400,00

Grundlag for grundskyld: 1.723.200,00

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

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2038 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	86 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	61 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
-heraf Bygning til detailhandel	46 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.1.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.1.1967 Dok om afvanding mv
23.5.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.6.1999 Dok om indretning af blomsterbutik og blomsterbinderi, parkeringspladser.
Forud for serv og pantegæld
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til ejendommens nuværende police samt evt. forsikringstilbud. Præmien er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber er særligt opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige aftaler og rabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Køber er således opfordret til at indhente eget forsikringstilbud. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmien i det tilbud køber indhenter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.800,00 Forbrug: 7.547 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeudgiften: Køber er bekendt med, at udgiften til varme stammer fra oplysningerne i Energimærket. Det faktiske varmeforbrug fremadrettet afhænger af købers forbrugsvaner. En stigning i varmeudgiften er således sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakering

Sælger oplyser, at kommunene har påbudt at ejendommens septiktank skal udskiftes til et minirensningsanlæg til en anslået udgift på kr. 124.000.

Køber er særligt opmærksom på, at dette arbejde og udgift påhviler Køber og er således Sælger uvedkommende.

Indretning/Boligareal

Køber er særligt opmærksom på, at boligen jf. BBR er 122 kvm. fordelt over halvandet plan. Dertil er der jf. byggesag et uudnyttet loftsrum med mange spændende anvendelsesmuligheder - i dag er indrettet som soveværelse. Køber er særligt opmærksom på, at dette rum ikke er godkendt og registreret til boligformål. Det i opstillingen oplyste Boligareal på 132m² er derfor anslået efter bedste skøn og derfor uden ansvar for Sælger og medvirkende ejendomsmægler.

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.

Forhandling og Tilbudsgivning

Køber er SÆRLIGT opmærksom på, at i forbindelse med forhandling og tilbudsgivning på ejendommen, er Sælger først endeligt bundet af sit tilbud/accept når Sælger underskriver på Købsaftalen. Køber accepterer dette forhold og er bekendt med Sælgers muligheder for at sælge ejendommen til anden side så længe Sælger IKKE har underskrevet på en Købsaftale.

Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.764,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000,00
Grundskyld 2024	kr. 19.127,52	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.000,00
Husforsikring	kr. 7.703,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.650,00
Div. off. afgifter	kr. 76,25	I alt	kr.	3.831.650,00
Renovation	kr. 3.567,54			
Skorstensfejer ansl.	kr. 1.432,26			
Gebyr jordanvisning	kr. 7,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.677,81			

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: 190.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 20.944 md./ 251.330 år. Netto ekskl. ejerudgift: 16.767 md./ 201.210 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: 24.3.2025. 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:

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Præstevejen 147, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 18950000538
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 24.3.2025

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, jf. sælgers oplysninger.

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0				

Ny Ejendomsvurdering

Boligbeskatningen er omlagt i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.