

## Salgsopstilling

Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Opdag denne imponerende villa på Esbønderupvej 27, der med sine 230 kvadratmeter byder på en overflod af plads og komfort for den moderne familie. Beliggende på en generøs grund på 950 kvadratmeter, er her tale om en ejendom, der kombinerer rummelighed med et stilrent design.

Træd indenfor og oplev den varme velkomst, som denne bolig tilbyder. I køkkenet mødes man af æstetik og funktionalitet, hvor det lyse rum brydes af det mørke køkken fra JKE Design. Her får i det perfekte samlingspunkt for familien. I flere af boligens værelser, komplementeres de rene linjer af det mørke troldekt loft med indbygningsspot, der tilføjer en moderne og eksklusiv atmosfære.

Med to badeværelser og et ekstra gæstetoilet er morgenrutinerne sikret en smidig start, og de mange værelser giver mulighed for både privatliv og fælles aktiviteter. Huset er ideelt for den store familie eller for dem, der værdsætter ekstra plads til hjemmekontor eller hobbyrum.

Udenfor finder i boligens store, lukkede forhave samt baghave. Her er der plads til at indrette sig med flere hyggelige kroge, hvor familie og venner kan samles til lange sommeraftener.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier, tæt på både Ramsager Daginstitution og Græsted Skole, hvilket sikrer en tryk og praktisk hverdag for både børn og voksne. Her er der rig mulighed for at skabe varige minder i et trykt og børnevenligt nabolag.

Denne villa er en sand perle i Græsted, hvor moderne komfort møder praktisk indretning og en beliggenhed, der gør hverdagen lettere. Gå ikke glip af chancen for at gøre Esbønderupvej 27 til jeres nye hjem.

### 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: Kim Hougaard

Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024

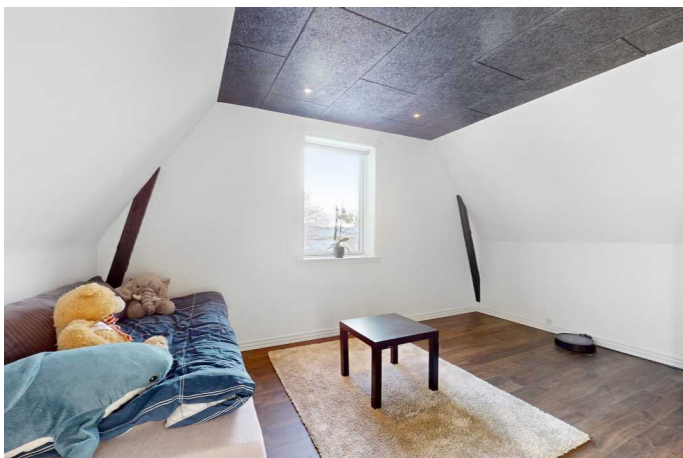




Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024



Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	15 b Græsted Skovhuse, Græsted
BFE-nr.:	2319508
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1909/1950

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.848.000 kr.
Grundværdi:	1.684.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.278.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.347.200 kr.

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

Grundareal udgør:	950 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	46 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	178 m <sup>2</sup>
- heraf Udestue	10 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	19 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	89 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	230 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	36 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	36 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 10.05.1932 lbnr. 290-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16\_D\_550  
Nr. 2 lyst d. 10.05.1932 lbnr. 291-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16\_D\_551

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Kommuneplan:**Kommuneplan 2021-33  
Boligområde i Græsted**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringselskab

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 3.645.000

 Sagsnr.: SU-0016-9383  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Skorstensfejning  
 Rottebekæmpelse, ANSLÆT  
 Gebyr for adm. af jordanvisning

kr.	11.620
kr.	14.954
kr.	11.280
kr.	4.636
kr.	1.381
kr.	111
kr.	7

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	3.645.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.750
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	15.885
I alt	kr.	3.684.635

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

43.989

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/nettoydelser 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.655 md./ 247.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.490 md./ 197.880 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: 23.07.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024

**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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	2.354.392	2.354.392	2.376.186	DKK	5	168.684	29,00	5,52			Nej	

**Tilbehør:**

Opvaskemaskine: Bosch  
Emhætte: Thermex  
Køleskab: Bosch  
Indbygningsskaffemaskine: Siemens  
Ovn: Siemens  
Kogeplade: Ukendt mærke

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive

fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.



## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

---

Adresse: Esbønderupvej 27, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: SU-0016-9383  
Ejerudgift/md.: kr. 3.666

Dato: 23.07.2024

---

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.