



REAL

Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	148
Kontantpris	4.195.000	Erhverv m2	198
Ejerudgift	3.897	Grund m2	5.180
Byggeår/ombygget	1930/1950	Energimærke	D

Sagsnr. **3593355**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

Formularens 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: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Velholdt ejendom med mange muligheder!

OMRÅDET:

Ejendommen ligger med kort gå/cykelfastid til fine indkøbsmuligheder i Blistrup samt cykelfastid til skole og sport. Cykel/gangsti til Blistrup og Smidstrup. Her er 3 km. til stranden og 6 km. til Gilleleje - også cykelsti hertil. 20-25 km. til Hillerød.

EJENDOMMEN:

Mulighedernes ejendom! Skal der være heste, erhverv, værksted eller hobby? Hele ejendommen har gennemgået en meget omfattende ombygning og renovering - både ude og inde. Hyggelig terrasse og ugeneret flisebelagt gårdhave. Består af hovedhus - villa i 1½ plan, en stor fin erhvervsbygning på 148 kvm med flere rum samt en bygning (garage/depot) med støbt gulv på 47 kvm. Derudover et udhus på 26 kvm. opført i 2017. Gode parkeringsarealer. Skøn og velpasset have med legefaciliteter (legehus og gyngestativ) og med marken som nabo. Meget stort græs- og grusareal, som eks. kan bruges til en stor boldbane - eller.....?

INDRETNINGEN:

Villaen indeholder: Stor entre/hall med mange skabe, klinkegulv med varme og trappe til 1. sal. Dejligt og meget stort køkken fra 2015 med hvide elementer og klinkegulv med varme. Meget stort bryggers med mange skabe og klinkegulv med varme. Hyggelig opholdsstue med plads til både spiseafdeling og sofaafdeling. Lækkert badeværelse fra 2020 med fine detaljer, stort badekar samt klinkegulv med varme. På 1. sal er der et stort møblerbart repos samt 3 store værelser med god udsigt over marker.

GENEREL STAND:

En stor fin og velholdt ejendom med virkelig mange muligheder - kun fantasien sætter grænser!

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: Tina Kyhl

Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



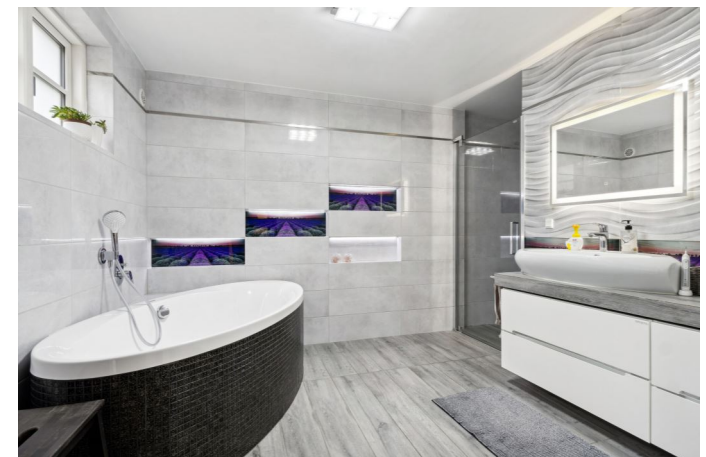
Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Badeværelse

Adresse: Helsingvej 48, Blistrup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025



Soveværelse



Børneværelse



Værksted



Værksted



Garage

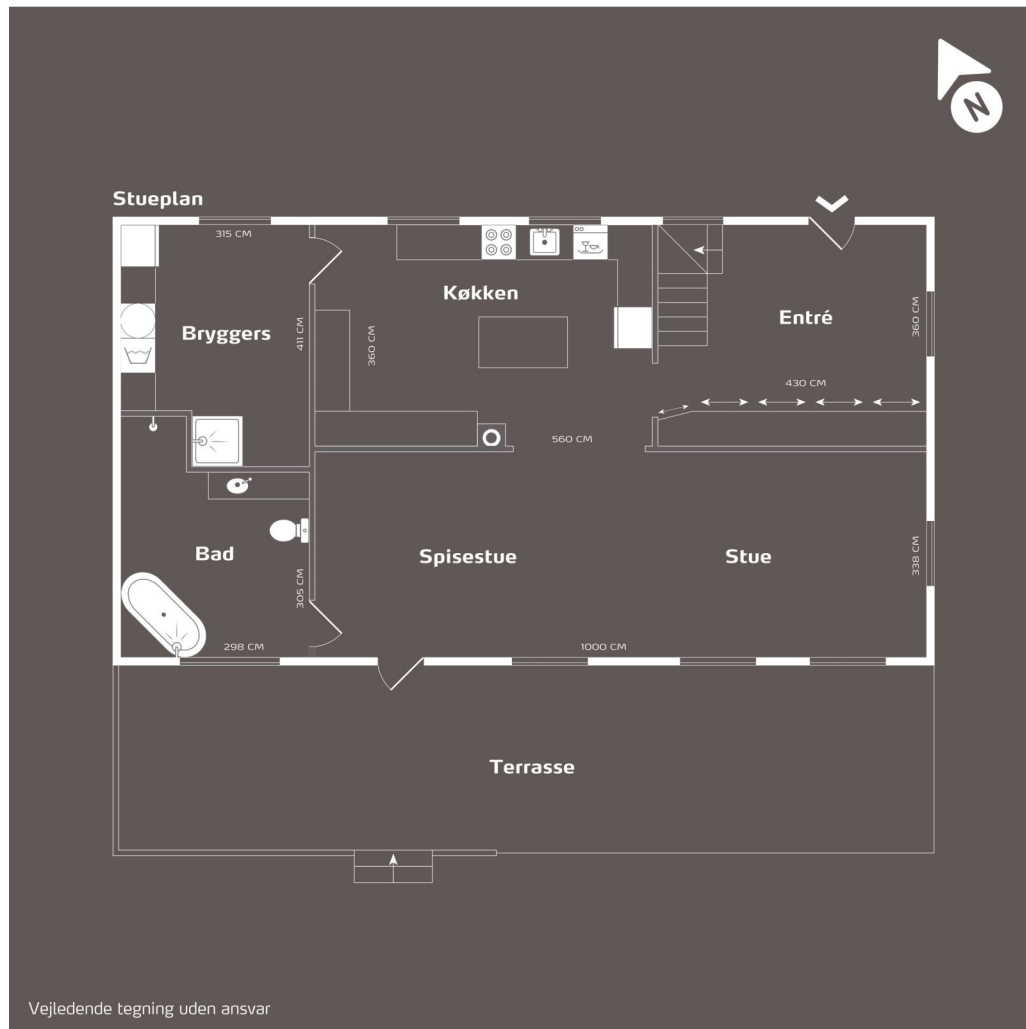


Garage

Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025



Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
 Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	16 a Højelt By, Blistrup
BFE-nr.:	2305564
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1930/1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.536.000 kr.
Grundværdi:	2.081.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.028.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.664.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	5.180 m ²
Erhvervsareal:	198 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	26 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Nej, men der er en på nabogrunden.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.10.2014 lbnr. 1005717379 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 342f027d-477b-4c21-b83b-323b4f2c1f93
 Nr. 2 lyst d. 21.10.1913 lbnr. 911763-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
 Nr. 3 lyst d. 17.12.1942 lbnr. 2476-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 5B Filnavn: 16_B_583
 Nr. 4 lyst d. 10.11.1959 lbnr. 6222-16 Tillægstekst Dok om oversigt mv
 Nr. 5 lyst d. 15.06.1960 lbnr. 3494-16 Tillægstekst Dok om vandløb mv, Vedr 5B Filnavn: 16_G_41
 Nr. 6 lyst d. 05.12.1961 lbnr. 8616-16 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 16_B_583

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Gorenje stort køleskab, Siemens keramiske plader med induktion, Amica indbygningsovn, Amica emhætte, integreret Whirlpool opvaskemaskine, Samsung vaskemaskine, Siemens tørretumbler, fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se sælgers police for dækningsforhold på bygningerne.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:

- Cykelskur ikke påført BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 5,00 ton

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.347	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	18.479	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.619
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	4.234.669
Rottebekæmpelse	kr.	185	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.		
Skorstensfejning	kr.	492			
Husforsikring	kr.	13.692			
Ejerudgift i alt 1 år		46.769			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.217 md./ 266.599 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.003 md./ 216.032 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 3 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: 08.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 3593355
Ejerudgift/md.: kr. 3.897

Dato: 09.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

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

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.