



REAL

Moseager 22, 3230 Græsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.031	Grund m2	1.200
Byggear	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **3593296**

RealMæglerne Gribskov ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Stor & Højt beliggende familie villa, totalt indflytningsklar!

OMRÅDET:

Beliggende i det natur frodige Gribskov, i en fredelig lille by, Græsted, finder man denne dejlige familie villa. Her bliver man budt på et imødekommende lokalsamfund og et væld af naturfrie områder indenfor gåafstand. En utrolig central placering med gå/cykel afstand til indkøbsmuligheder, skole, fritidsaktiviteter, transport, restauranter, legepladser og meget mere.
Ca. 10 min kørsel til Gilleleje og Helsingør

EJENDOMMEN:

En højt beliggende villa opført på en frodig naturgrund tilbage i 1978. Her får man altså sit helt eget herredømme at herske over med en sublim udsigt på hele den ene halvside af ejendommen. Flere hyggekroge og terrasser, redskabsskur, lækkert isoleret træ udhus med el(ikke BBR oplyst) og gode parkerings forhold til 2-3 biler. Dejligt tilgroet rundt grunden så privatlivet opretholdes, samt flere træer som giver en fed kontrast. En total indflytningsklar villa!

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Stor entre med garderobe plads. Overskueligt toilet. Aflang opholdsstue med trægulv og glas facade, samt direkte adgang til terrasse. Spisestue med udsigt. Stort og åbent køkken med masser af skabsplads. 2 værelser begge med trægulv og udsigt til haven. Master bedroom med trægulv, udsigt til haven og rigtig god skabsplads. Badeværelse med bruseniche og vindue med lysindfald. Kælder tilbyder: Stor entre/garderobe. Fitnessrum. Kontor med vindue. Kæmpe bryggers med både vinduer og udgang til parkering. Aflangt opbevaringsrum.

GENEREL STAND:

En pænt vedligeholdt villa med en strategisk god placering mellem alt. Perfekt til den helt store familie!

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: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Entre



Værelse



Værelse

Adresse: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Bryggers



Udhus



Have

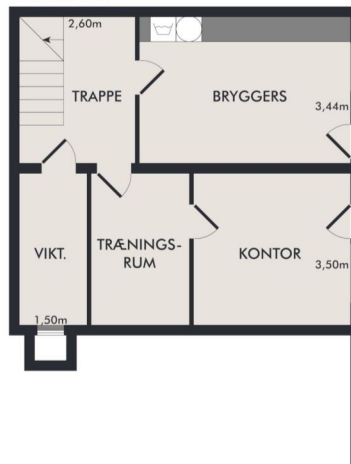
Adresse: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025

REAL

KÆLDERPLAN



REAL

STUEPLAN



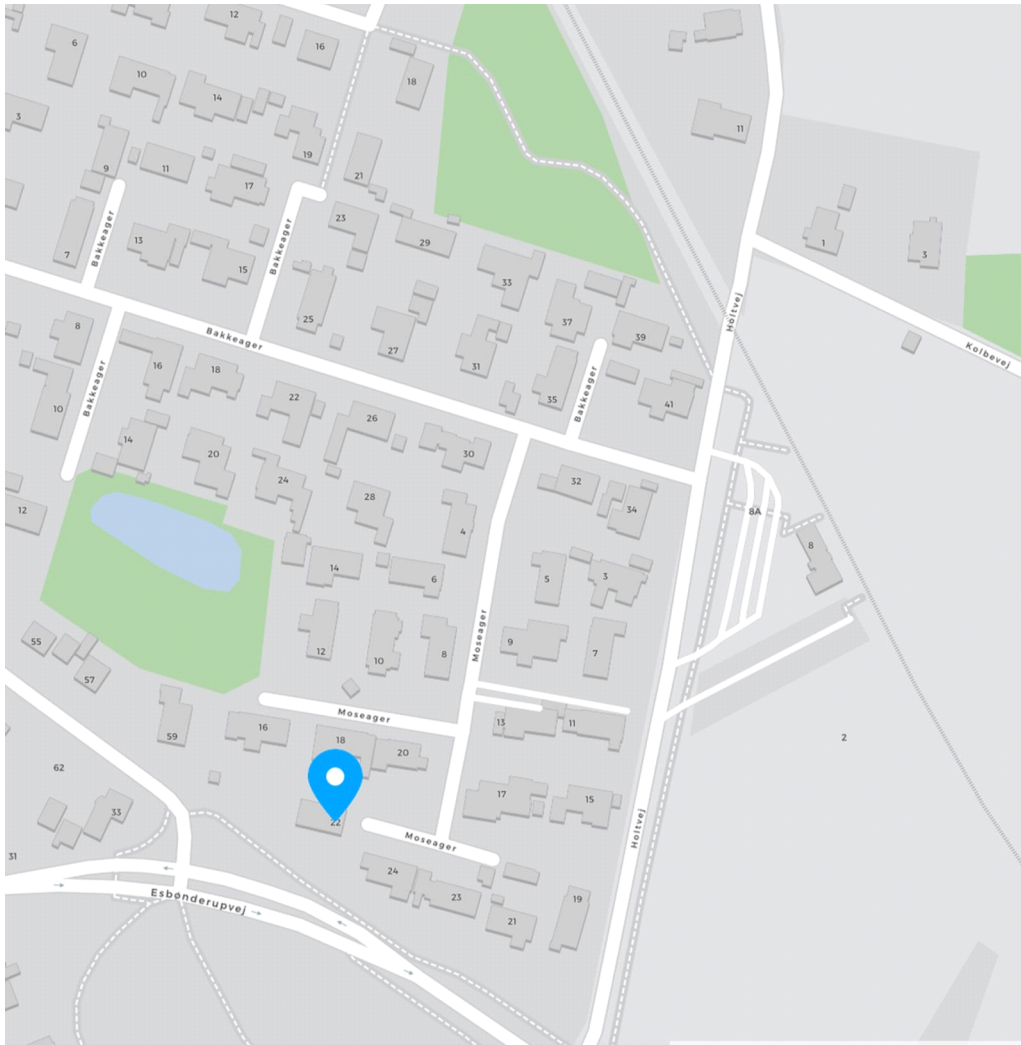
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025



Adresse: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 9 mv Græsted By, Græsted
BFE-nr.: 2318839
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapporten
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1978

Arealer*

Grundareal: 1.200 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 63 m²
Integreret Garage: 21 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.302.000 kr.
Grundværdi: 1.806.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.841.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.444.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ja, lokalplan forligger på ejendommen
Lokalplan nr. 18

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1969 lbnr. 3951-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 16_B_531
Nr. 2 lyst d. 28.12.1972 lbnr. 34546-16 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv Filnavn: 16_X_616
Nr. 3 lyst d. 14.06.1973 lbnr. 15948-16 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 16_X_616
Nr. 4 lyst d. 12.01.1977 lbnr. 847-16 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 18 Filnavn: 16_B_208
Nr. 5 lyst d. 14.10.1980 lbnr. 906243-16 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 16_N_360

Tilbehør:

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

Siemens Gaskogeplade, Samsung Køleskab og fryser, Electrolux (Voss) Ovn, Siemens Opvaskemaskine, Samsung Vaskemaskine, Electrolux Tørretumbler, Ukendt Køleskab, Baxi Oliefyr og Ukendt Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger: Anslået kr. 5.684 pa. fra GF Forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.200 Forbrug: 1.943,00 liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I Energimærket er det beregnet at fyringsolien koster kr. 14,48 pr. liter.

Sælger oplyser, at betale knapt 12 kroner pr liter.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede med over et defineret mindstekriterium.

BBR-ejermeddelelse:

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

- I følge tilstandsrapporten er der 2 små skure, et drivhus samt en overdækket terrasse som alle, hver for sig, er under 10 kvm. Disse er ikke påført BBR.

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: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.392	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	16.037	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Skorstensfejning	kr.	410			
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.823.320
Rottebekæmpelse	kr.	104			
Grundejerforening	kr.	2.250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Husforsikring	kr.	4.608	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

36.375

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.866 md./ 178.390 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.046 md./ 144.548 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: 14.10.2025
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: Moseager 22, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593296
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 14.10.2025

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	703.777	725.371	717.092	DKK	2,35	63.242	11,50	6,81	35.804		Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	103.892	104.777	105.717	DKK	2,55	10.100	13,50	3,82			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ramsager

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.