



REAL

Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	2.698.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.982	Grund m2	699
Byggear	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **3593353**

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: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Beliggende i landlige omgivelser i den lille by Højelt med hyggeligt og godt naboskab. Her bor du nær naturen omgivet af åbne marker. Indkøb, skole, daginstitutioner og sportsaktiviteter finder du i nabobyen Blistrup. Du får også nem adgang til naturoplevelser ved strandene i Nordsjælland, store skovarealer i Gribskov og et utal af søer, åer og moser.

EJENDOMMEN:

Utrolig hyggelig land-villa fra 1930 beliggende som nabo til åbne marker. Omkring huset findes mange hyggelige terrasser, gårdhave, overdækket terrasse og opholdsområder - og i haven findes et utal af flotte og spændende træer, buske og blomster.

INDRETNINGEN:

Stueplan: Entre med trappe til 1 sal. Dejligt stort køkken/alrum, som bliver det naturlige samlingspunkt for familien. Pænt køkken med hvide fyldningsfronter og massive bordplader. Her finder du også en brændeovn, udgang til haven og udsigt til de omliggende marker fra køkkenet mens du laver mad. Velholdt badeværelse med hvide rustikke fliser og bruseniche. Rummeligt soveværelse med skabsplads. Stue eller værelse med udgang til haven. 1 sal: Dejlig lys opholdsstue med skibsplankegulv, brændeovn, 2 franske altaner og 2 tagvinduer med en flot udsigt over de åbne marker bag ved huset. Her er synlige loftsbjælker og mulighed for at lave loft til kip, som der har været tidligere. Indretningen i stueplan og 1 sal er fleksibel og man kan indrette sig med stue og værelser hvor man vil, idet de 2 rum i stueplan har været 2 stuer ensuite og der er mulighed for at lave flere værelser på 1 sal hvis det ønskes. Kælder: Lille vin-kælder. Garage/værksted: Separat praktisk vaske/fyrrum. Genialt stort værksted/hobbyrum/garage med 2 elektriske porte og masser af plads til dine aktiviteter. Desuden findes stort loft over garagen/værkstedet. Fra garagen er der direkte adgang til stort anvendeligt udhus med reoler mm. og rigelig opbevaringsplads. Gæstehus/udhus: Hyggeligt sortmalet gæstehus (ej bolig status) med egen overdækket terrasse.

GENEREL STAND:

Hus og have fremstår i eksemplarisk god stand. Her er virkelig hyggeligt og haven er et kapitel for sig som skal opleves. Garagen/værkstedet giver dig et utal af muligheder for ekstra plads.

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: Jan Tjelum

Adresse: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026



Adresse: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026



Adresse: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

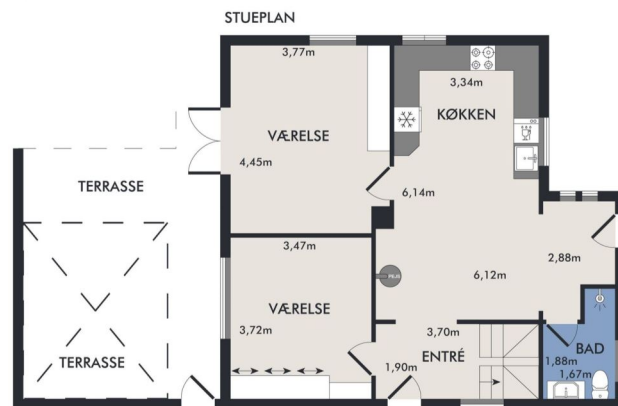
Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026

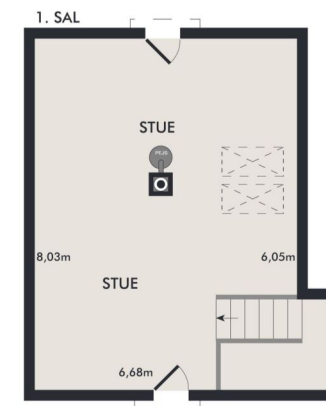
REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

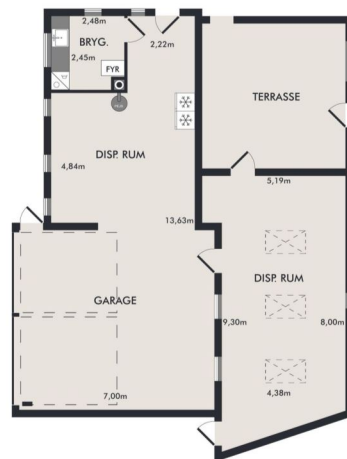
Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026

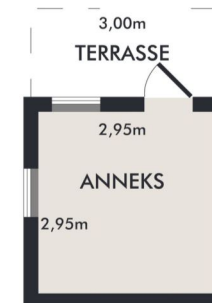
REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

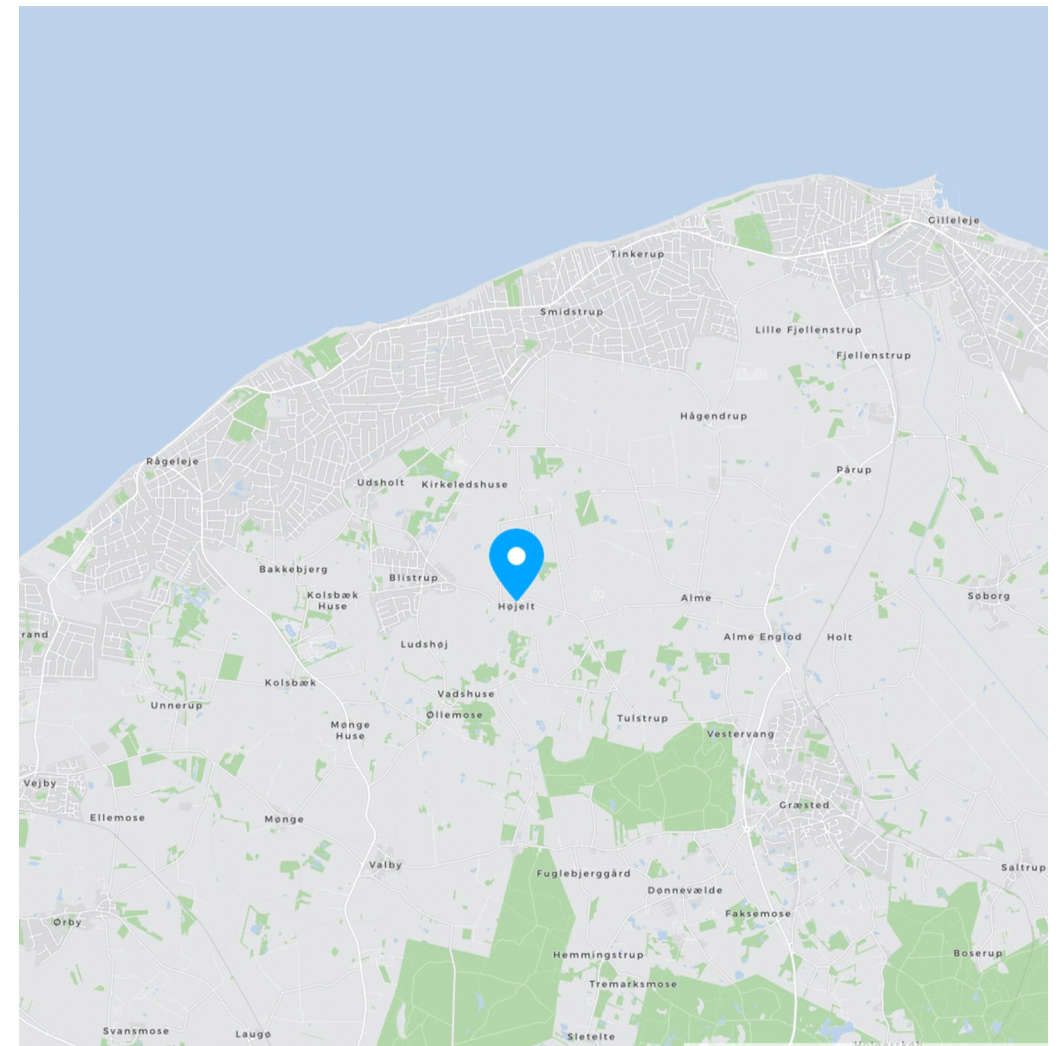
Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 3593353
 Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	19 Højelt By, Blistrup
BFE-nr.:	2305568
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapporten
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.551.000 kr.
Grundværdi:	787.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.240.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	787.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	699 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Garage:	56 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:

Ingen pr. 08.09.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.12.1942 lbnr. 2488-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 8B
 Filnavn: 16_C_103

Tilbehør:

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

VOSS ovn, GRAM microovn, SIEMENS køleskab, GRAM emhætte, SMEG gaskogeplade, BOSCH opvaskemaskine, BOSCH fryser, GRAM køleskab, MIELE vaskemaskine og MIELE tørretumbler.
 3 stk. varmepumper, skrivebord med skabsarrangement, klædeskabe og gardiner + persiennner.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeforbrug iflg. energimærke: Olie kr. 11.200 + El (varmepumpe) kr. 2.900 = kr. 14.100 pa.
Olie bruges til varmet vand og gulvvarme. Varmepumper bruge til opvarmning af boligen.

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 salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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:

- Overdækket terrasse på ca. 10 kvm. fremgår ikke af BBR.
- Gæstehus/udhus på ca. 13 kvm. fremgår ikke af BBR.
- Brændeoverdækning på ca. 4 kvm. fremgår ikke af BBR.
- Garagen/værkstedet på 56 kvm. i BBR er større end anført. I tilstandsrapporten er denne opgjort til ca. 88 kvm.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 3 brændeovne 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.328	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.698.000
Grundskyld	kr.	6.642	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.724.050
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Skorstensfejning	kr.	1.636			
Husforsikring	kr.	5.001			

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

23.789

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.517 md./ 174.199 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.886 md./ 142.631 år v/24,10%
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: 31.01.2026
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: Tulstrupvej 146, Højelt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.698.000

Sagsnr.: 3593353
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 31.01.2026

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/F1K FlexLån®	Kontantlån	714.795	720.556	725.725	DKK	2,4	23.592	19,50	3,09			Nej	

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.