



REAL

Almevej 1, 3230 Græsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	72
Kontantpris	1.598.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.960	Grund m2	1.222
Byggear	1827	Energimærke	F

Sagsnr. **3593283**

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: Almevej 1, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Hyggelig bolig på landet

OMRÅDET:

Beliggende i den lille landsby Alme midt mellem Gilleleje og Græsted. Her er byen omgivet af åbne marker på alle sider.

EJENDOMMEN:

Hyggelig landhus fra 1827 med sprossede vinduer, hvidmalede facader og stråtag (fra ca. 2015). Beliggende på stor veltilplantet grund med mange træer, buske og blomster. Foran huset findes en fin gårdsplads/terrasse og bag ved huset ligger der åbne marker på to af husets sider. Desuden findes en stor garage, havestue og udhus.

INDRETNINGEN:

Entre med klinkegulv. Køkken med fyldningslåger og massive bordplader. 2 stuer ensuite med brede gulvbrædder. Værelse med skabsplads. Værelse med udsigt til de åbne marker. Vaskerum/fyrrum. Flisebadeværelse med kar. Bryggers med klinkegulv. Værelse med udsigt til haven. Havestue.

GENEREL STAND:

Huset har været i samme families eje siden 1957 og kan bruges som det fremstår nu - eller du kan vælge at sætte dit eget præg på din kommende bolig!

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: Almevej 1, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 10.09.2025



Adresse: Almevej 1, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

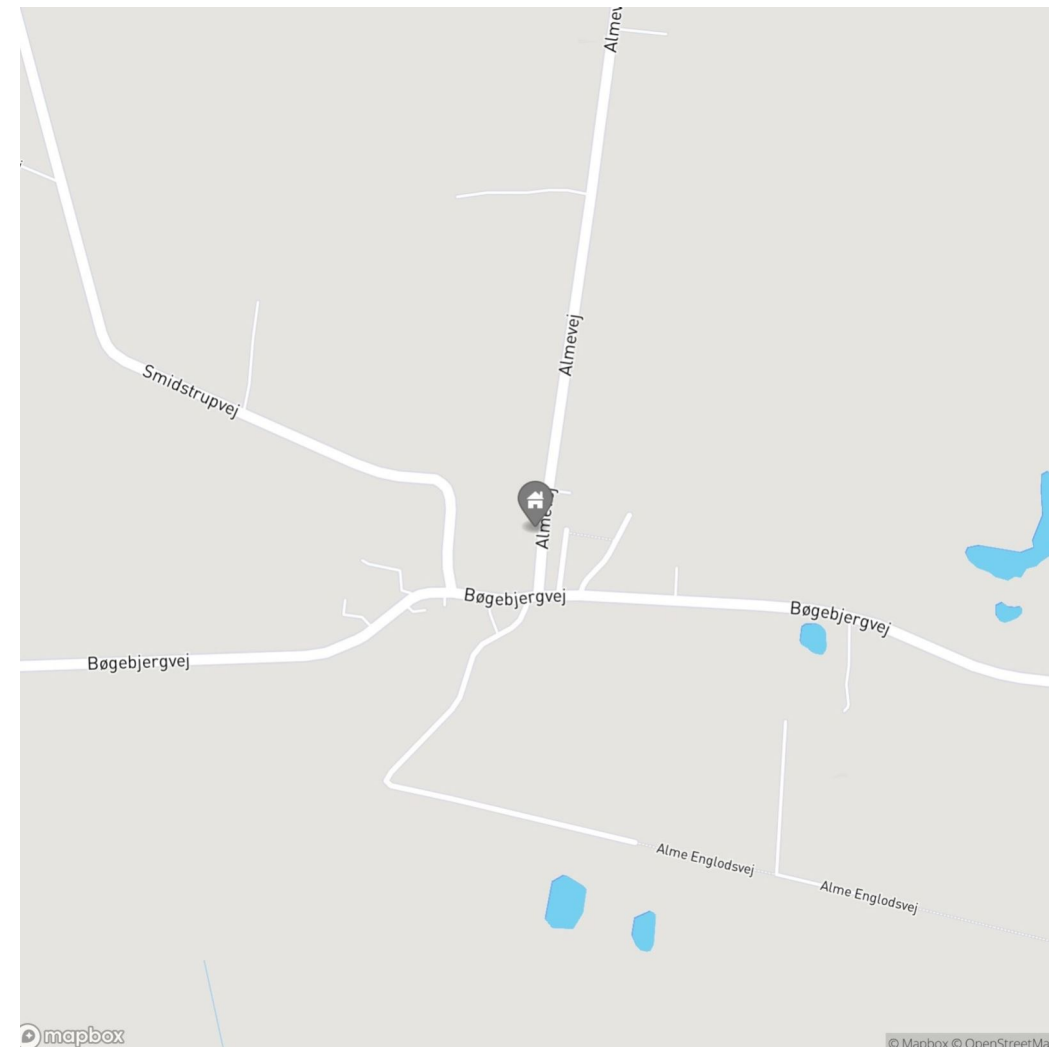
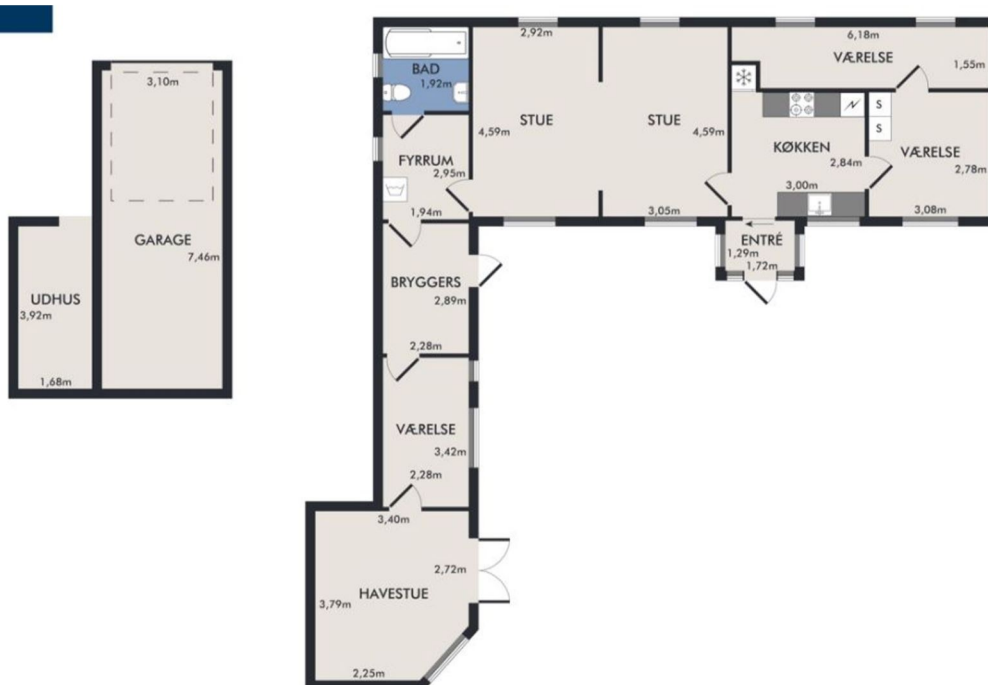
Dato: 10.09.2025



Adresse: Almevej 1, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 10.09.2025



Adresse: Almevej 1, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
 Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	5 I Alme By, Græsted
BFE-nr.:	2317756
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1827

Arealer*

Grundareal:	1.222 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	12 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.335.000 kr.
Grundværdi:	1.029.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.068.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	823.200 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:

Ingen lokalplan tilknyttet ejendommen pr. 12.05.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1961 lbnr. 7000-16 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 46B Filnavn: 16_A_6
 Nr. 2 lyst d. 19.03.2004 lbnr. 9208-16 Tillægstekst Dok om oversigt

Tilbehør:

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

WHIRLPOOL vaskemaskine, ELEKTROLUX køle/fryseskab, CERA keramisk kogeplade, BLOMBERG emhætte og VOSS indbygningsovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Almevej 1, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.600 Forbrug: 1.700,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen 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:

- Husets ydervægsmateriale er mursten og ikke letbetonsten som anført på BBR.
- Udhuset synes mindre end de anførte 15 kvm. i BBR og er bygget i træ.
- Garagen synes at være større end de 12 kvm. som er anført på BBR.
- Huset synes større end de 72 kvm. som anført på BBR (jf. tilstandsrapporten).
- Havestuen fremgår ikke af BBR.
- Mindre tilgroet drivhus fremgår ikke af 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: Almevej 1, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 10.09.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.447	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000
Grundskyld	kr.	9.138	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.683
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	1.627.133
Rottebekæmpelse	kr.	92	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.	410			
Husforsikring	kr.	4.860			
Ejerudgift i alt 1 år		23.520			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.671 md./ 104.057 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.952 md./ 83.429 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: 09.09.2025
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: Almevej 1, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 3593283
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 10.09.2025

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
Ingen													

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.