



REAL

Steensbergsvej 25, 3230 Græsted

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	470
Kontant	9.995.000	Erhverv m ²	167
Ejerudgift	6.527	Grund m ²	28.656
Byggeår	1901	Energimærke	C

Sagsnr. **3593509**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmæglerne.dk/3250

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



WOW! Mulighedernes paradisi!

Fantastisk landejendom. Udsigt over markerne - helt til Sverige!

4-længet med skøn flisebelagt gårdsplads.

Mange boligkvadratmetre samt fine kontorforhold. Stort værksted, Fitnessbygning med eget bad og thekøkken. Stort festlokale med flot autentisk bardisk. Kæmpe vinkælder i stueplan.

Indflytningsklar som hesteejendom med bl.a. 5 bokse (pt. 4 heste og 1 pony), sadelrum, løsdrift, ridebane og rotunde.

Marker og folde ligger op til ejendommen.

Her er plads til flere generationer eller lign. idet her er opdelt, så man kan bo i hver sin afdeling og samtidig have plads til eks. gartneren eller staldmedhjælperne.

Her er så mange skønne muligheder og her er ikke sparet på detaljerne!

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: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



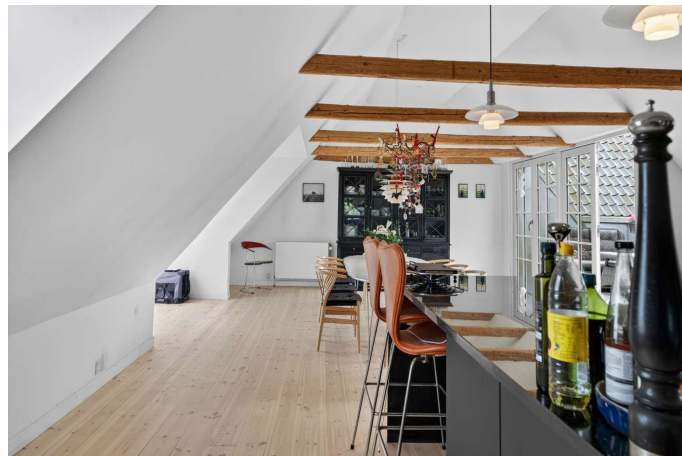
Luftfoto



Køkken



køkk



Køkken



Stue



Badeværelse

Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



Værelse



Værelse



Stue



Badeværelse



Stue



Køkken

Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



Facade



bar



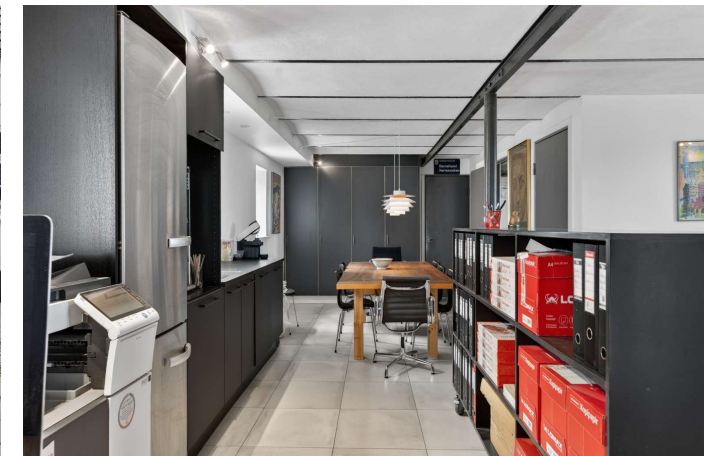
Vinkælder



Køkken



Facade



Kontor

Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



Kontor



Facade



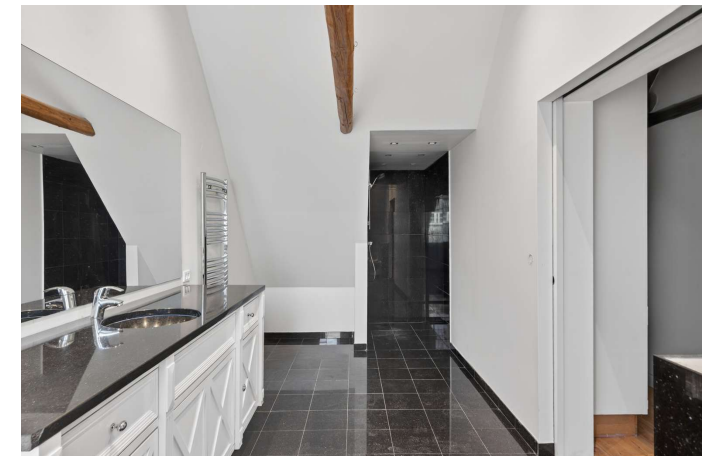
Værksted



Køkken



Stue



Badeværelse

Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



Stue



Facade



Hesteboks



Ridebane



Hestefold



Ridebane



Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



Terrasse



Fitness lokale



Facade



Have



Terrasse



Udsigt



Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



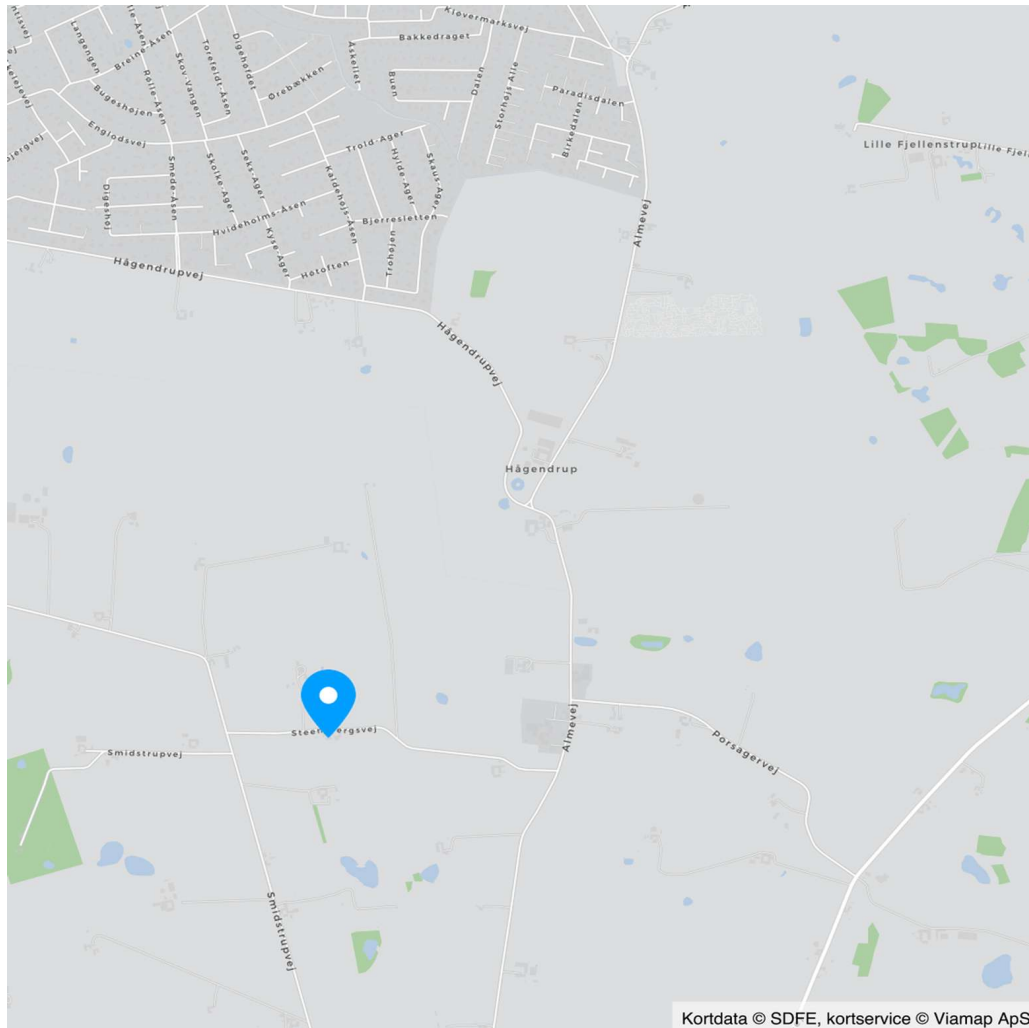
Luftfoto



Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026





Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til:
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 14a Alme By, Græsted
BFE-nr.: 2317810
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1901

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.039.000
Grundværdi: 3.248.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.431.200
Grundlag for grundskyld: 2.598.400

Arealer**

Grundareal: 28.656 m²
Boligareal i alt: 470 m²
- heraf Stuehus til landbrugse- 161 m²
jendom
- heraf Stuehus til land- 309 m²
brugsejendom
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 455 m²
Erhvervsareal: 167 m²
Tiloversbleven landbrugs- 77 m²
bygning:
Tiloversbleven landbrugs- 75 m²
bygning:
Tiloversbleven landbrugs- 80 m²
bygning:
Tiloversbleven landbrugs- 90 m²
bygning:

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.03.2023 - Landzonetilladelse til rotunde
- Nr. 2: 28.10.1879 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 12.02.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 10.11.2004 - Dok om ridebane mv
- Nr. 5: 05.12.2008 - Samejeoverenskomst, bl. a. om gensidig køberet Resp realkreditlån - se akt

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se sælgers police for specifikation og dækning for hver enkelt bygning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR-Ejermeddelelse:

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

Brændeovn alder:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.



Adresse: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.399	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	28.842	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Skorstensfejer	kr.	943	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
Rottebekæmpelse	kr.	418	I alt	kr.	10.076.850
Gebyr for adm. af jordanvisning 2 stk.	kr.	13			
Forsikring på ejendommen	kr.	35.704	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	kr.	78.318			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.733 md. / 656.792 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.926 md. / 527.114 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Steensbergsvej 25, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593509
Ejerudgift/md.: kr. 6.527

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 2.500.000
Nr. 7: hovedstol kr. 650.000
Nr. 8: hovedstol kr. 417.000
Nr. 9: hovedstol kr. 250.000
Nr. 10: hovedstol kr. 1.500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.