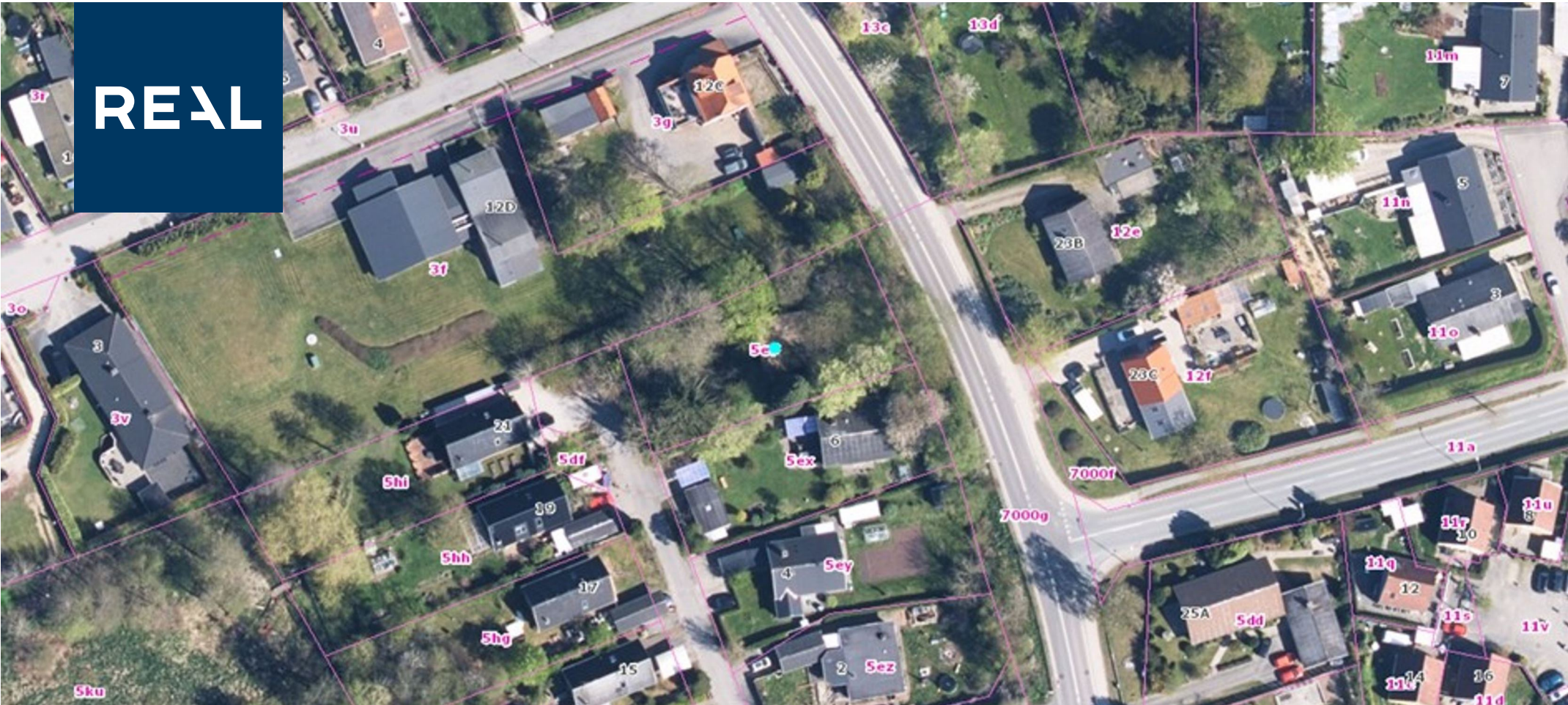


An aerial photograph of a residential neighborhood in Græsted, Denmark. The image shows several houses with dark roofs and green lawns, separated by pink dashed lines representing property boundaries. Various alphanumeric labels are scattered across the map, such as '3f', '12D', '3g', '12c', '13c', '13d', '11n', '11o', '11a', '11q', '11r', '11s', '11t', '11u', '11v', '11w', '11x', '11y', '11z', '12a', '12b', '12c', '12d', '12e', '12f', '12g', '12h', '12i', '12j', '12k', '12l', '12m', '12n', '12o', '12p', '12q', '12r', '12s', '12t', '12u', '12v', '12w', '12x', '12y', '12z', '13a', '13b', '13c', '13d', '13e', '13f', '13g', '13h', '13i', '13j', '13k', '13l', '13m', '13n', '13o', '13p', '13q', '13r', '13s', '13t', '13u', '13v', '13w', '13x', '13y', '13z', '14a', '14b', '14c', '14d', '14e', '14f', '14g', '14h', '14i', '14j', '14k', '14l', '14m', '14n', '14o', '14p', '14q', '14r', '14s', '14t', '14u', '14v', '14w', '14x', '14y', '14z', '15a', '15b', '15c', '15d', '15e', '15f', '15g', '15h', '15i', '15j', '15k', '15l', '15m', '15n', '15o', '15p', '15q', '15r', '15s', '15t', '15u', '15v', '15w', '15x', '15y', '15z', '16a', '16b', '16c', '16d', '16e', '16f', '16g', '16h', '16i', '16j', '16k', '16l', '16m', '16n', '16o', '16p', '16q', '16r', '16s', '16t', '16u', '16v', '16w', '16x', '16y', '16z', '17a', '17b', '17c', '17d', '17e', '17f', '17g', '17h', '17i', '17j', '17k', '17l', '17m', '17n', '17o', '17p', '17q', '17r', '17s', '17t', '17u', '17v', '17w', '17x', '17y', '17z', '18a', '18b', '18c', '18d', '18e', '18f', '18g', '18h', '18i', '18j', '18k', '18l', '18m', '18n', '18o', '18p', '18q', '18r', '18s', '18t', '18u', '18v', '18w', '18x', '18y', '18z', '19a', '19b', '19c', '19d', '19e', '19f', '19g', '19h', '19i', '19j', '19k', '19l', '19m', '19n', '19o', '19p', '19q', '19r', '19s', '19t', '19u', '19v', '19w', '19x', '19y', '19z', '20a', '20b', '20c', '20d', '20e', '20f', '20g', '20h', '20i', '20j', '20k', '20l', '20m', '20n', '20o', '20p', '20q', '20r', '20s', '20t', '20u', '20v', '20w', '20x', '20y', '20z', '21a', '21b', '21c', '21d', '21e', '21f', '21g', '21h', '21i', '21j', '21k', '21l', '21m', '21n', '21o', '21p', '21q', '21r', '21s', '21t', '21u', '21v', '21w', '21x', '21y', '21z', '22a', '22b', '22c', '22d', '22e', '22f', '22g', '22h', '22i', '22j', '22k', '22l', '22m', '22n', '22o', '22p', '22q', '22r', '22s', '22t', '22u', '22v', '22w', '22x', '22y', '22z', '23a', '23b', '23c', '23d', '23e', '23f', '23g', '23h', '23i', '23j', '23k', '23l', '23m', '23n', '23o', '23p', '23q', '23r', '23s', '23t', '23u', '23v', '23w', '23x', '23y', '23z', '24a', '24b', '24c', '24d', '24e', '24f', '24g', '24h', '24i', '24j', '24k', '24l', '24m', '24n', '24o', '24p', '24q', '24r', '24s', '24t', '24u', '24v', '24w', '24x', '24y', '24z', '25a', '25b', '25c', '25d', '25e', '25f', '25g', '25h', '25i', '25j', '25k', '25l', '25m', '25n', '25o', '25p', '25q', '25r', '25s', '25t', '25u', '25v', '25w', '25x', '25y', '25z', '26a', '26b', '26c', '26d', '26e', '26f', '26g', '26h', '26i', '26j', '26k', '26l', '26m', '26n', '26o', '26p', '26q', '26r', '26s', '26t', '26u', '26v', '26w', '26x', '26y', '26z', '27a', '27b', '27c', '27d', '27e', '27f', '27g', '27h', '27i', '27j', '27k', '27l', '27m', '27n', '27o', '27p', '27q', '27r', '27s', '27t', '27u', '27v', '27w', '27x', '27y', '27z', '28a', '28b', '28c', '28d', '28e', '28f', '28g', '28h', '28i', '28j', '28k', '28l', '28m', '28n', '28o', '28p', '28q', '28r', '28s', '28t', '28u', '28v', '28w', '28x', '28y', '28z', '29a', '29b', '29c', '29d', '29e', '29f', '29g', '29h', '29i', '29j', '29k', '29l', '29m', '29n', '29o', '29p', '29q', '29r', '29s', '29t', '29u', '29v', '29w', '29x', '29y', '29z', '30a', '30b', '30c', '30d', '30e', '30f', '30g', '30h', '30i', '30j', '30k', '30l', '30m', '30n', '30o', '30p', '30q', '30r', '30s', '30t', '30u', '30v', '30w', '30x', '30y', '30z', '31a', '31b', '31c', '31d', '31e', '31f', '31g', '31h', '31i', '31j', '31k', '31l', '31m', '31n', '31o', '31p', '31q', '31r', '31s', '31t', '31u', '31v', '31w', '31x', '31y', '31z', '32a', '32b', '32c', '32d', '32e', '32f', '32g', '32h', '32i', '32j', '32k', '32l', '32m', '32n', '32o', '32p', '32q', '32r', '32s', '32t', '32u', '32v', '32w', '32x', '32y', '32z', '33a', '33b', '33c', '33d', '33e', '33f', '33g', '33h', '33i', '33j', '33k', '33l', '33m', '33n', '33o', '33p', '33q', '33r', '33s', '33t', '33u', '33v', '33w', '33x', '33y', '33z', '34a', '34b', '34c', '34d', '34e', '34f', '34g', '34h', '34i', '34j', '34k', '34l', '34m', '34n', '34o', '34p', '34q', '34r', '34s', '34t', '34u', '34v', '34w', '34x', '34y', '34z', '35a', '35b', '35c', '35d', '35e', '35f', '35g', '35h', '35i', '35j', '35k', '35l', '35m', '35n', '35o', '35p', '35q', '35r', '35s', '35t', '35u', '35v', '35w', '35x', '35y', '35z', '36a', '36b', '36c', '36d', '36e', '36f', '36g', '36h', '36i', '36j', '36k', '36l', '36m', '36n', '36o', '36p', '36q', '36r', '36s', '36t', '36u', '36v', '36w', '36x', '36y', '36z', '37a', '37b', '37c', '37d', '37e', '37f', '37g', '37h', '37i', '37j', '37k', '37l', '37m', '37n', '37o', '37p', '37q', '37r', '37s', '37t', '37u', '37v', '37w', '37x', '37y', '37z', '38a', '38b', '38c', '38d', '38e', '38f', '38g', '38h', '38i', '38j', '38k', '38l', '38m', '38n', '38o', '38p', '38q', '38r', '38s', '38t', '38u', '38v', '38w', '38x', '38y', '38z', '39a', '39b', '39c', '39d', '39e', '39f', '39g', '39h', '39i', '39j', '39k', '39l', '39m', '39n', '39o', '39p', '39q', '39r', '39s', '39t', '39u', '39v', '39w', '39x', '39y', '39z', '40a', '40b', '40c', '40d', '40e', '40f', '40g', '40h', '40i', '40j', '40k', '40l', '40m', '40n', '40o', '40p', '40q', '40r', '40s', '40t', '40u', '40v', '40w', '40x', '40y', '40z'.
REAL

Gøgevangen 8, 3230 Græsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.925	Grund m2	1.001
Byggear	1960		

Sagsnr. **3593342**

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: Gøgevangen 8, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 3593342
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.10.2025



Beskrivelse:

Helårsgrund med ældre hus på, søger nyt helårshus!

Beliggende i det fredelige Græsted finder man denne frodige appetitvækker som står og mangler et nyt lækkert hus placeret på sig!

Denne hyggelige familie by byder på flere indkøbsmuligheder, legepladser, fritidsaktiviteter, restauranter, en folkeskole, naturarealer, samt togstationer og busstopsteder til transport og meget mere.

En helårsgrund hvor fantasien/Kreativiteten er det eneste som sætter grænser for de meget anvendelige 1001 m2 som grunden tilbyder

Ældre hus hvor at total renovering eller nedrivning på påregnes, da huset ikke sælges til beboelse

En af de få udbudte helårsgrunde i området, så det er selvfølgelig først til mølle!

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: Gøgevangen 8, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 3593342
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

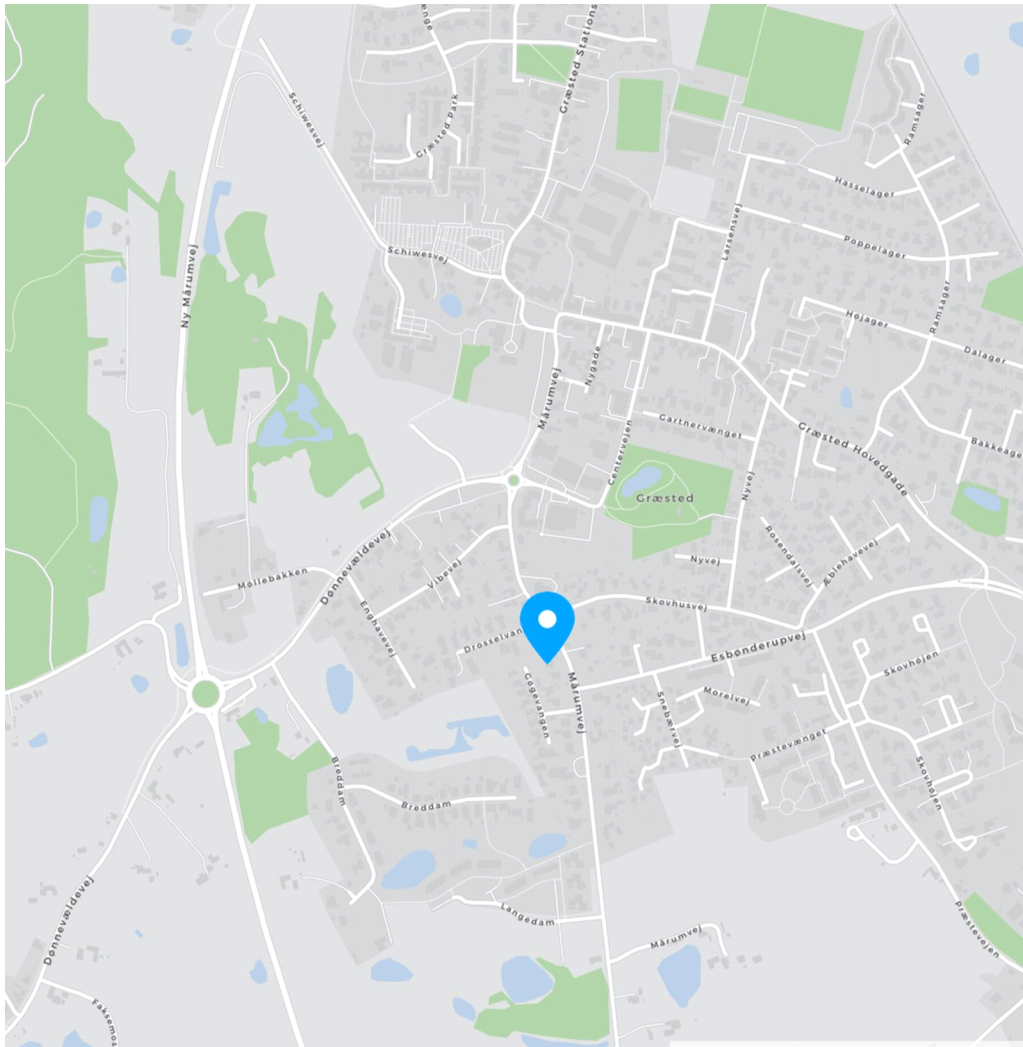
Dato: 05.10.2025



Adresse: Gøgevangen 8, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 3593342
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.10.2025



Adresse: Gøgevangen 8, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 3593342
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	5 ev Græsted By, Græsted
BFE-nr.:	2318200
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1960

Arealer*

Grundareal:	1.001 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	12 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:	1.414.000 kr.
Grundværdi:	1.387.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.131.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.109.600 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:

Nej. Ingen lokalplaner forligger pr. 25.06.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.08.1949 lbnr. 1757-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Forprioritet
Filnavn: 16_C_190
Nr. 2 lyst d. 14.11.1949 lbnr. 2640-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
udstyknng mv Filnavn: 16_C_190
Nr. 3 lyst d. 28.01.1960 lbnr. 467-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 16_E_209
Nr. 4 lyst d. 23.10.1969 lbnr. 18767-16 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Filnavn: 16_U_158
Nr. 5 lyst d. 25.11.1975 lbnr. 29699-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Forprioritet Filnavn: 16_F_505

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gøgevangen 8, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 3593342
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der foreligger ingen police og der er ingen gæld i ejendommen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet 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:
- Vides ikke.

Huset sælges som et nedrivnings projekt og ikke til beboelse:

Grundet husets tilstand, bliver huset sat til salg som et nedrivnings projekt og derfor ikke til beboelse. Dette vil sige at rapporter og energimærke ikke vil udarbejdes, da det er en helårsgrund med gammelt hus på!

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.



Adresse: Gøgevangen 8, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 3593342
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.769	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	12.317	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.568	I alt	kr.	902.250
Skorstensfejning	kr.	740			
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	96			
Grundejerforening	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1 år		23.096			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.800 md./ 57.599 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.887 md./ 46.646 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: 03.10.2025
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: Gøgevangen 8, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 3593342
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.10.2025

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.: Ja

Navn: Gøgevang grundejerforening

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.