



**REAL**

## Skovhusvej 14, 3230 Græsted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>78</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.360</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>664</b>
Byggeår/ombygget	<b>1939/1974</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **3593499**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://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: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026



### Centralt & højt beliggende villa med frodig have!

#### Område:

Centralt i Græsted og med en let hævet beliggenhed finder du denne attraktive placering. Her har du alt, hvad hverdagen kræver, lige inden for gåafstand – offentlig transport, skole, indkøb, legepladser og skønne naturruter. Området byder på et hyggeligt og levende villakvarter med en dejlig blanding af både unge og ældre beboere, som skaber en varm og imødekommende stemning.

#### Ejendommen:

Charmerende villa på 78 bolig m<sup>2</sup>. + En pæn kælder på 70 m<sup>2</sup>. som alt sammen er placeret på en overskuelig 664 m<sup>2</sup>. grund. Haven og terrassen vender mod syd og indbyder til masser af solrige timer. Her finder du smukt anlagte bede, træer og hyggelige kroge, der skaber en helt særlig stemning og giver rig mulighed for afslapning og samvær. Derudover rummer ejendommen både redskabsskur, cykelskur samt en stor carport med plads til to biler.

#### Indretning:

Huset indeholder: Stor entre/Hall m. lidt garderobe plads. Pænt gæstetoilet m. klinkegulv. Master bedroom m. helt fantastisk udsigt. Hyggeligt lille køkken. Spisestue m. udgang til terrassen. Opholdstue m. loft til kip, hems og ikke mindst god udsigt.

Kælder: Stilren opholdstue. Lille disp. rum. Stort badeværelse m. muret bruseniche. Stort bryggers m. udgang til haven. Pænt og stort disp. rum.

#### General stand:

En meget smuk & velholdt ejendom som virkelig formår at vise husets originale detaljer!

### 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: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026



Entré



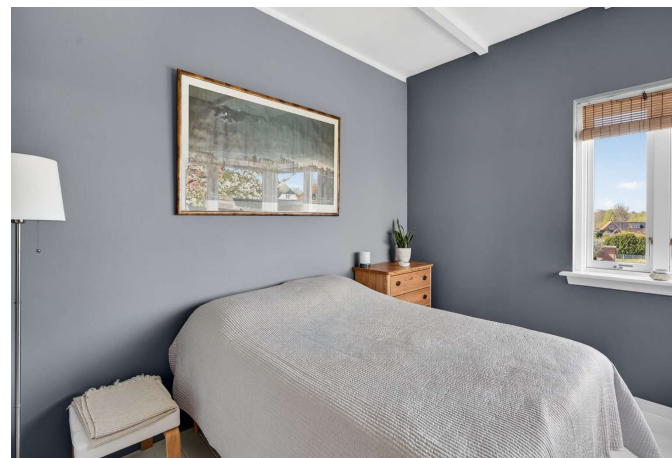
Gæstetoilet



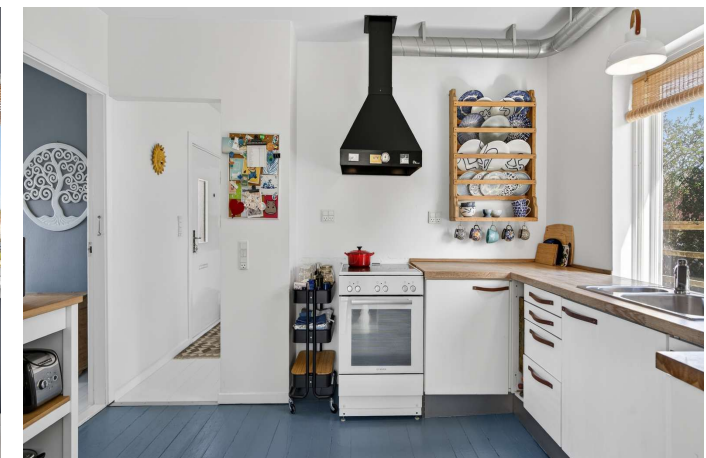
Værelse



Værelse



Værelse



Køkken

Adresse: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue



Trappe



Fordelingsgang



Fordelingsgang



Disp. rum

Adresse: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Disp. rum



Disp. rum



Mastefoto

Adresse: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Have

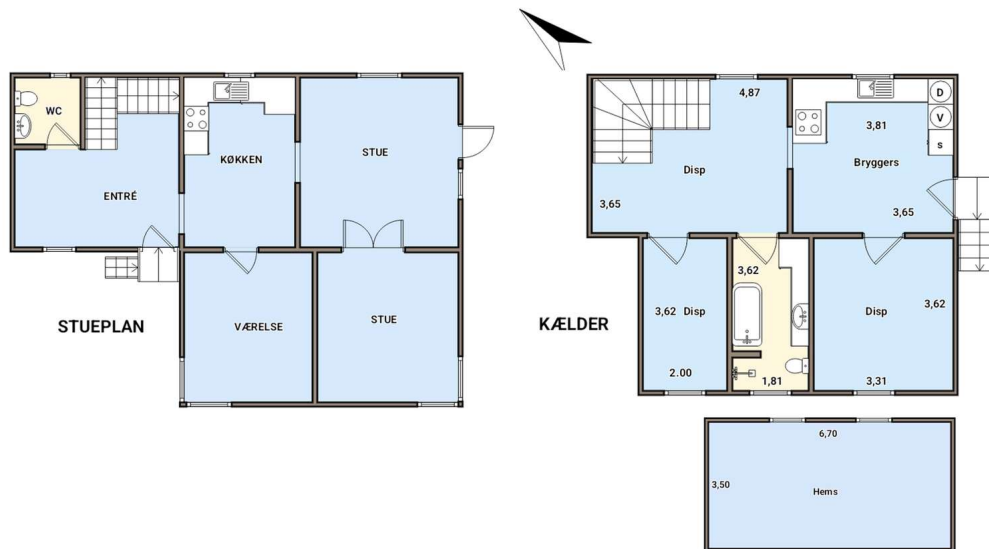


Facade

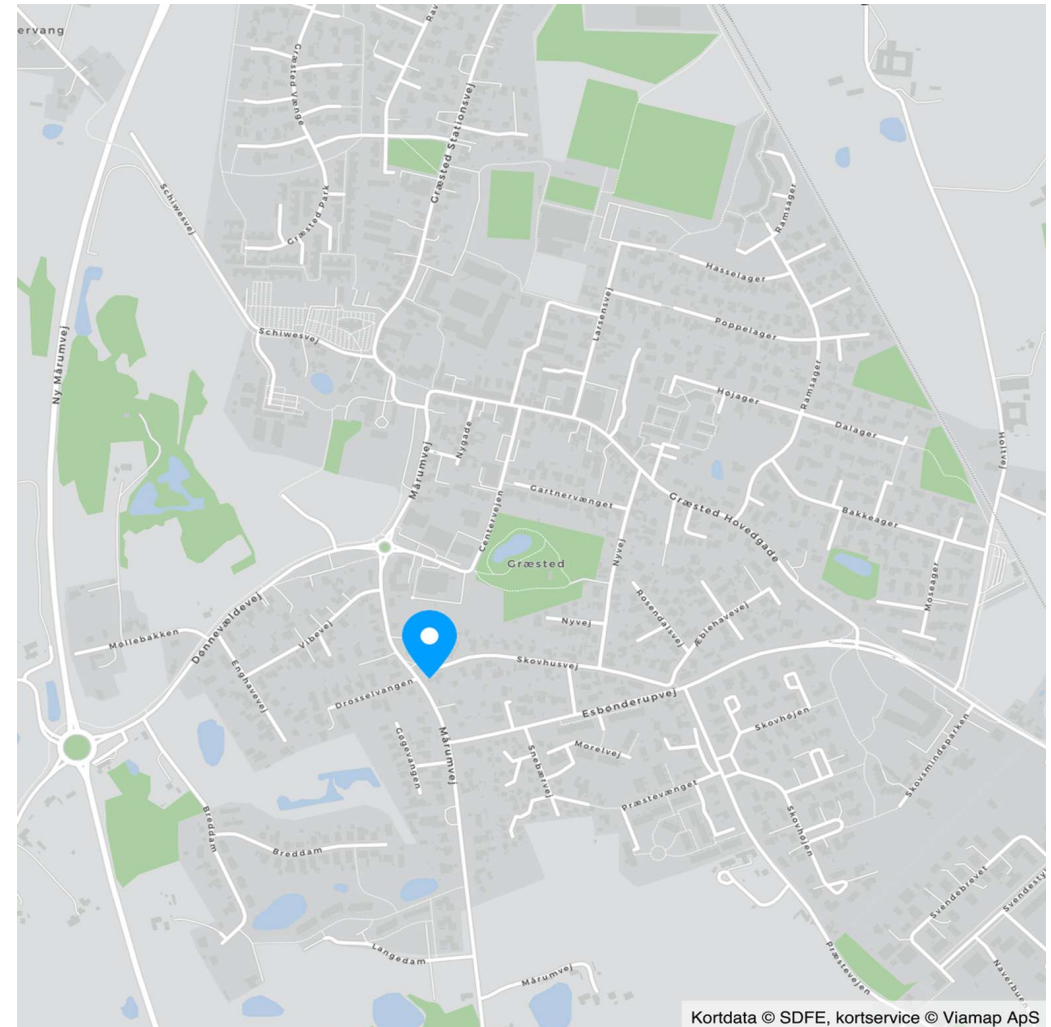
Adresse: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026



Plantegning



Adresse: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 13c Græsted Skovhuse, Græsted  
BFE-nr.: 2319500  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1939/1974

**Arealer\*\***

Grundareal: 664 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 78 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>  
Garage: 24 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 m<sup>2</sup>  
Carport: 34 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.911.000  
Grundværdi: 1.163.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.528.800  
Grundlag for grundskyld: 930.400

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 24.03.1971 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
- Nr. 2: 25.11.1975 - Dok om byggelinier mv Forprioritet  
- Nr. 3: 17.08.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 3.B.01 - Boligområde i Græsted

Tilbehør:

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

Komfur (Bosch), Emhætte (Thermor), Køle/fryseskab (Smeg), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Coop Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Plantegning:**

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **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.

##### **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: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.797	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	10.327	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.220.050
Rottebekæmpelse	kr.	141			
Husforsikring	kr.	6.024	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.	28.316			

**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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.088 md. / 145.057 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.699 md. / 116.393 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: Skovhusvej 14, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 3593499  
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 06.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.132.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 506.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.