

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: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 50-X0000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025



Beskrivelse:

Charmerende Fiskerhus i hyggelig bebyggelse

I Esrum har I nu chancen for at erhverve jer én af de charmerende Fiskerhuse i den hyggelige bebyggelse Kroengen. Tegnestuen Møllen står bag de 25 karakterfulde ejendomme, der blev opført tilbage i 1977. Huset, der udbydes til salg, rummer i alt 111 velfordelte kvadratmeter, og der medfølger egen have.

Boligens stueplan indeholder blandt andet et funktionelt køkken, som har åben forbindelse til en indretningsvenlig stue. Køkkenet har praktisk skabsvæg og fritstående køkkenø, og der er dobbeltdør ud til haven. I stuen er der installeret brændeovn, og bemærk i øvrigt de forskelligartede vinduespartier – en unik detalje.

Stueplanet inkluderer derudover et bryggers og et gæstetoilet, mens førstesalen er udnyttet til hjemmets værelsesafdeling. Hele etagen har loft til kip, og heroppe finder I tre velproportionerede værelser, hvoraf det ene har hems. Der er hertil en møblerbar repos og et badeværelse, som er udført med skuffeinventar og brusehjørne.

Den private have er af en overkommelig størrelse, og den afskærmes af frodige hække og havehegn. Haven er anlagt med græsplæne, små træer og havegang samt en solrig fliseterrasse. Den gode ejerforening råder desuden over dejlige fællesarealer, som har legefaciliteter for de yngste beboere. Esrum ligger smukt placeret i Nationalpark Kongernes Nordsjælland – direkte ud til Gribsskov. Gennem landsbyen snor sig den fine Esrum Å, der ender ud i Esrum Sø. Fra adressen har I kort afstand til skoven og søen samt til Esrums historiske kloster. Sidstnævnte byder på mange oplevelser året rundt, og det har både café og butik med lokale produkter. I Esrum er der endvidere børnehus, og på cykel når I hurtigt til områdets skole, idrætshal og indkøbsmuligheder.

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: Martin Yde

Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 50-X0000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.829

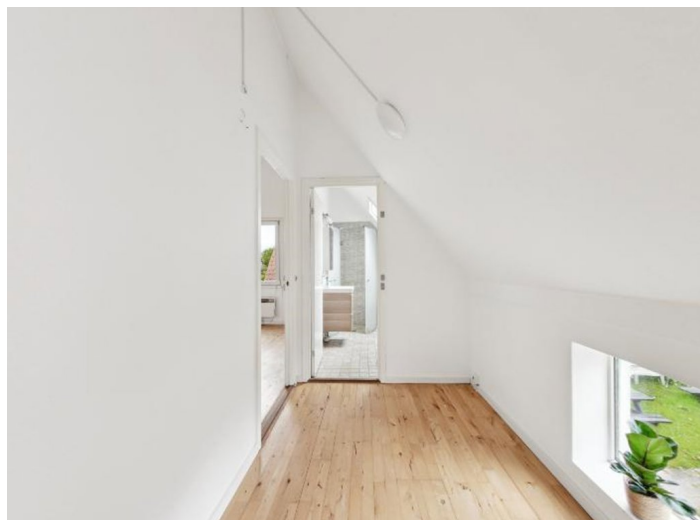
Dato: 5.6.2025



Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 50-X0000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025



Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 50-X0000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025



Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 50-X0000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 2ø Esrumkloster, Esbønderup
BFE-nr.: 2311936
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.863.000,00
Grundværdi: 1.030.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.490.400,00
Grundlag for grundskyld: 824.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	253 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	59 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	52 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	6 m ²
-heraf Udhus	6 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.4.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
6.10.1980 Lokalplan nr. 11.3
14.1.1986 Lokalplan nr. 11.6 16_AP_480
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Kroengen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Ikea
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Ovn mærke: AEG
type: Køle/fryseskab mærke: Ikea
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 50-X0000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.727,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Fredede fortidsminde: Ja

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.

Ladeboks

Den på ejendommen monterede ladeboks medfølger ikke i handlen.

Brændeovn

... Fortsættes på side 6

Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 2.450.000

 Sagsnr.: 50-X0000860
 Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 7.601,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.146,40	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 7.434,26	Advokatombkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejerbidrag	kr. 1.110,06	evt. debitorskifte
Rottebekæmpelse	kr. 74,39	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 5.000,00	I alt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.945,15	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.462 md./ 161.540 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.785 md./ 129.422 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: 5.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 2.450.000

 Sagsnr.: 50-X0000860
 Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.382.000,00	1.382.000,00	979.147,00	DKK	1,50	31.786,00	26,25	3,24				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Kroengen 1, Esrum, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 50-X0000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.829

Dato: 5.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 brændeovnene produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.