

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: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Rummelig ejerlejlighed på 146 m² i Esbønderup

Nu har du muligheden for at få fingrene i en rummelig ejerlejlighed på 146 m² i Esbønderup, midt i eftertragtede Nordsjælland. Lejligheden ligger i rolige omgivelser, tæt på natur, med kort afstand til Græsted (4 km), Gilleleje (9 km), Dronningmølle strand (7 km) og Hillerød (16 km). Ejendommen er fra 1930 og er løbende blevet vedligeholdt, herunder med nyt tag.

Indenfor bydes du velkommen af en entré med indbyggede skabe til praktisk opbevaring. En fordelingsgang fører til et pænt flisebadeværelse med bruseniche, to rummelige værelser og stort forældresoveværelse med udsigt over markerne. De lyse og rummelige opholdsstuer består af en stor stue, med adgang til et pænt og funktionelt køkken - perfekt til både hverdag og gæster.

Lejligheden har et skønt lysindfald fra de mange vinduer, der giver en behagelig atmosfære hele året. Du kan nyde privatlivet udendørs, idet ejendommen kan tilgås fra egen indgang. Til lejligheden følger fuld loft over sig, som giver ekstra opbevaringsplads, og en stor, god kælder til endnu mere opbevaring.

Nær ejendommen er der desuden adgang til en dejlig fælles have ideel til afslapning. En parkeringsplads er inkluderet, så du altid har en plads til bilen.

Denne lejlighed er en enestående mulighed for at bo i Nordsjællands smukke natur, med masser af plads, moderne bekvemmeligheder og ekstra opbevaringsmuligheder.

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: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 25.4.2025



Adresse: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

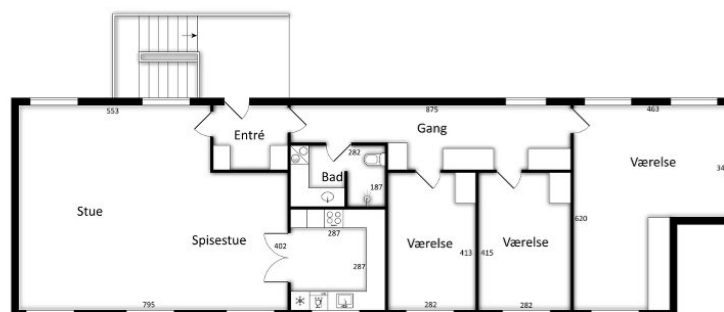
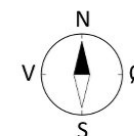
Dato: 25.4.2025



Adresse: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
 Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 25.4.2025



Adresse: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbenyttelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 8h Kirke Esbønderup By, Esbønderup
BFE-nr.: 255384
Ejerl.nr. 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejd.datarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1930 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.467.000,00
Grundværdi: 1.039.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.973.600,00
Grundlag for grundskyld: 831.200,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 158 m²
Heraf tinglyst boligareal: 146 m²
BBR-boligareal: 146 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 17/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 38.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.9.1930 Dok om byggelinier mv
21.8.2000 Lokalplan 27.17.
4.12.2002 anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen "Matr Nr 8 H Kirke Esbønderup", Till lyst pantstiftende
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Der findes en ejerforeningen som der er medlemspligt til:
Her findes: Fællesområder, fælles p-plads, Cykelkælder, fyrrum og kælder.

Der tilhører kælderum på 12 kvm til lejligheden.

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Køle- / Fryseshab mærke: Gram
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
 Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg - Via Ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.520,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening 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."

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

A conto der betales pr. år

vand: 10.860,00. kr.

varme: 23.520,00 kr.

Adresse: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.065,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.226,32	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Fællesudgifter	kr. 28.560,00	Indskud til Ejerforeningen
Rottebekæmpelse	kr. 115,90	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Opsparingskonto	kr. 4.248,00	I alt
Jordanvisning	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. 52.222,08	

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.054 md./ 132.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.847 md./ 106.167 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: 25.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Gammel Engvej 4, 1. th., Esbønderup, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 50-X0000772
Ejerudgift/md.: kr. 4.352

Dato: 25.4.2025

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: