

# 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: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025



## Beskrivelse:

### Super velholdt bolig med to autoværksteder

I får en god beliggenhed ved Udsholt nær vandet, ligesom alt til hverdagen findes i en radius af bare to kilometer. Nordsjællands sommerbyer er også en del af pakken. Den velholdte bolig gennemgik en stor renovering i 2016, hvor man blandt andet efterisolerede for at energioptimere. I kan også se frem til tre indbydende værelser, og fra næsten hele boligen er der udsigt til marker, da I bor med luft og natur omkring jer. Den store grund og de to værksteder giver flere muligheder til at drive eget autoværksted. Hvis køber er interesseret, så er sælger interesseret i at leje værkstedet.

Køkkenet er hyggeligt med metrofliser og vitrineskabe, og øen med siddeplads er praktisk både i hverdagen, men også når I har gæster. I åben forbindelse med køkkenet er alrummet og stuen smedet sammen, og fra selve spiseafsnittet kan I åbne op til terrassen.

I stueplan er der en stor entré med skabsplads, ligeledes er der et badeværelse og et bryggers, som begge er renoveret i 2020. Blandt andet er der både kar og bruser i badeværelset. På første sal har I en anvendelig repos og tre værelser samt en smuk udsigt til de grønne rammer.

Haven er stor med blandt andet en træterrasse og et græsareal omgivet af beplantning. Der er lagt et stort arbejde i at skabe et flot udemiljø med blandt andet gamle træer og plads til leg, hygge og afslapning. Grunden er også både solrig og godt placeret ud mod åbne marker.

I får alle fordele med denne beliggenhed, for naturen er tæt på og samme er vandet med Smidstrup Strand som et af højdepunkterne. Beliggenheden ved Udsholt placerer jer også nær flere små og større byer, og i nærliggende Blistrup er der både indkøb, skole og pasningstilbud. Dermed bliver hverdagen let at planlægge, mens I også har natur og vand helt tæt på. I kan også let cykle til idrætshallen, som har et godt foreningsliv.

## 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: Helsingvej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025



Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025



Adresse: Helsingvej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025



Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Blandet bolig og erhverv  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 16a Højelt By, Blistrup  
BFE-nr.: 2305564  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Se ejendomsdatarapport  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1930 / 1950

#### **Arealer\***

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:                               | 5180 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 88 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:                              | 60 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 148 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:                                | 224 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Værksted                                 | 151 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Værksted                                 | 47 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus                                    | 26 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                     |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

21.10.1913 Dok om færdselsret mv  
17.12.1942 Dok om byggelinier mv, Vedr 5B  
10.11.1959 Dok om oversigt mv  
15.6.1960 Dok om vandløb mv, Vedr 5B  
5.12.1961 Dok om oversigt mv  
10.10.2014 Ekspropriation i henhold til Lov om offentlige veje § 43 stk. 1., Lov nr. 312 af 9. juni 1971.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

### **Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.475.000,00  
Grundværdi: 1.387.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.980.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.109.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevare medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

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

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

Energimærkning: D

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Forsikringstilbud**

Først når nyt forsikringstilbud foreligger kendes dækningsomfanget endeligt.

#### **Særlige forhold:**

Skovbyggelinjer - Nej

Frøede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

#### **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.

Adresse: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025

| Ejerudgift 1. år:                      | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                |
|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                      | kr. 10.098,00 | Kontantpris/udbetaling                                                               |
| Grundskyld 2025                        | kr. 12.316,56 | Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået                                       |
| Husforsikring                          | kr. 13.127,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                            |
| Renovation                             | kr. 3.572,50  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                              |
| Skorstensfejerbidrag                   | kr. 470,80    | I alt                                                                                |
| Rottebekæmpelse                        | kr. 161,83    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt |
| Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk. | kr. 7,00      | udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.        |
| Ejerudgift i alt 1. år:                | kr. 39.753,69 |                                                                                      |

#### 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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.789 md./ 321.473 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.466 md./ 257.590 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: 12.6.2025. 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: Helsingevej 48, Blistrup, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 50-X0000730  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 12.6.2025

#### 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 fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Obl.lån         | 855.535,26 | 855.535,26    | 855.098,94    | DKK              | 3,50               | 66.989,10     | 19,00        | 8.07 | 13553.84             |                             |                   |                    |