

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>2.999.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.950</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.204</b>
Byggeår/ombygget	<b>2004/2009</b>		

Sagsnr. **3593378**

**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: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026



### Stort 120 m2. træfritidshus med skøn have og dejlige terrasser.

#### OMRÅDET:

Beliggende i Udsholt med kort cykelafstand til stranden samt indkøb i både Blistrup og Smidstrup.

Stranden er attraktiv blandt windsurfere.

Roligt for enden af blind vej. 10 min. i bil til Gilleleje eller Helsingø.

#### EJENDOMMEN:

Stort Planet hus med en flot tilbygning i samme stil. Loft til kip i hele huset.

Her er flere dejlige terrasser - med og uden overdækning - rundt om huset og en pragtfuld have. Her er der eks. fine rhododendroner, frugtbuske og frugttræer.

Huset blev nymalet udenfor i 2023. Solcelle anlæg med powerbank/batteri.

Carport med udhus. Udhus i haven.

#### INDRETNINGEN:

Ved indgangen i huset er der lidt skabsplads. Åbent køkken, hvor pladsen er godt udnyttet, så her er rigeligt at muligheder. Alle hvidevarer og klinker med gulvvarme i køkkenet. Hyggelig opholdsstue med trægulv og brændeovn. Fra stuen er der adgang til tilbygningen, som er endnu en skøn stor stue med indbygget reol, fine overlysvinduer med fjernbetjent åbne/lukke samt gardiner. Udgang til delvist overdækket terrasse. 3 værelser - alle med trægulve og adgang til walk-in i det ene værelse. Stort badeværelse med klinkegulv med varme, bruseniche, spabad, installation til vaskemaskine samt adgang til sauna.

#### GENEREL STAND:

Her får I et indflytningsklart, hyggeligt og stort fritidshus med en skøn have og udearealer.

#### 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: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026





Adresse: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026



Adresse: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

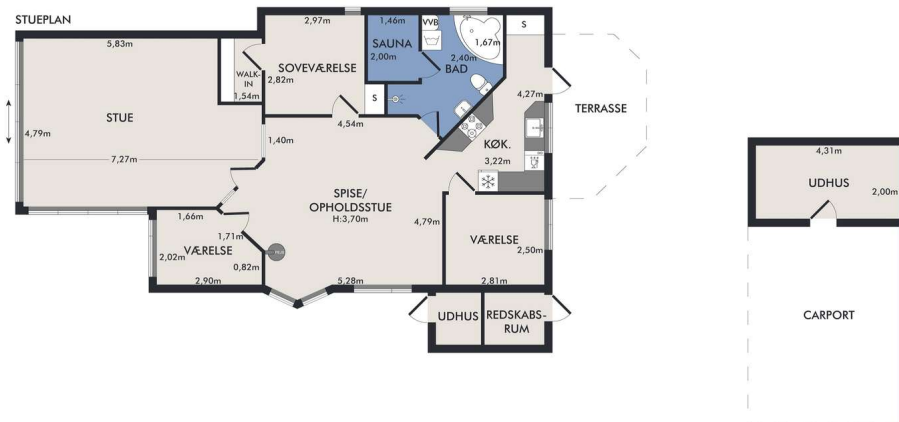
Dato: 11.05.2026



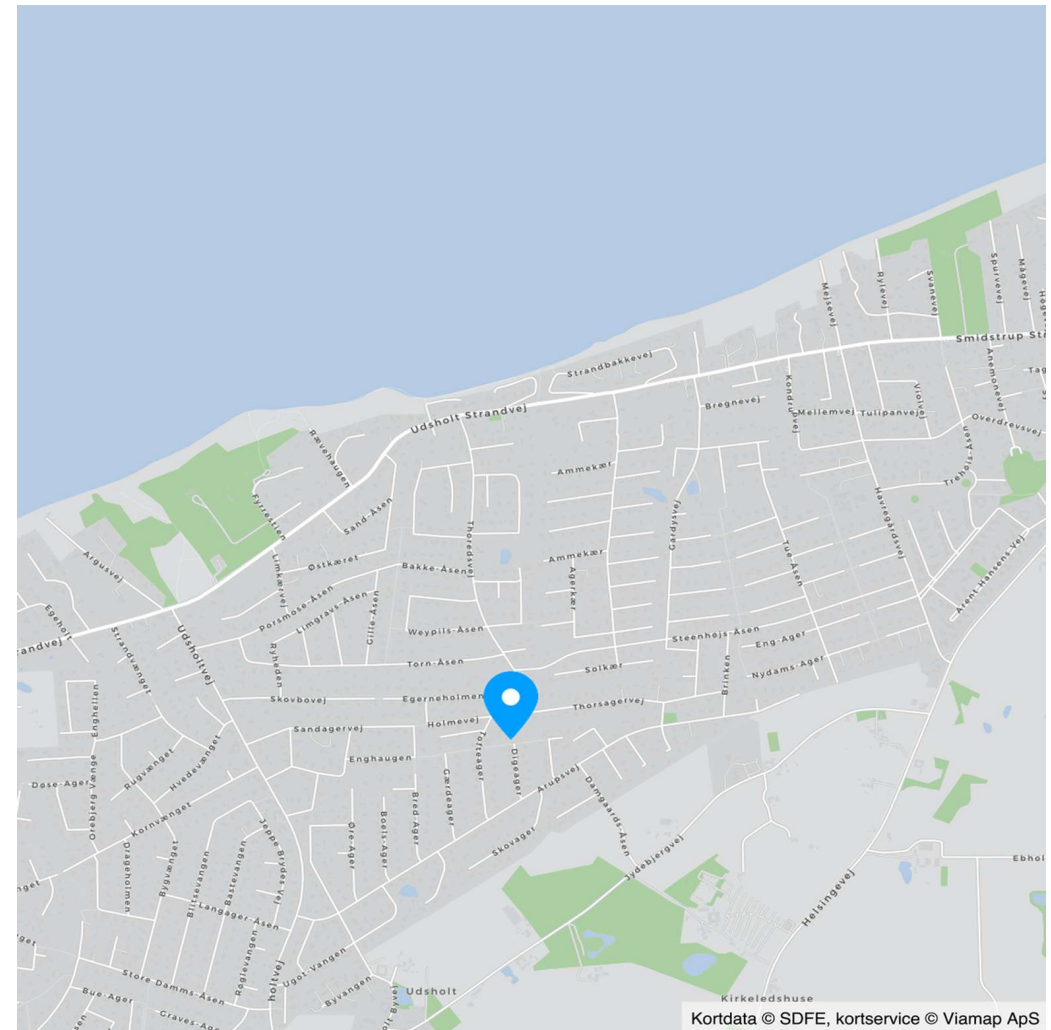
Adresse: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 2bo Udsholt By, Blistrup  
BFE-nr.: 2308006  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2004/2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.115.000  
Grundværdi: 1.213.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.492.000  
Grundlag for grundskyld: 970.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.204 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 33 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 01.07.1975 - Dok om færdselsret mv  
- Nr. 2: 25.08.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, master mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 3: 01.10.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, beboelse/delvist forbud herimod mv

**Planer**

Kommuneplan 5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og Rågeleje

Tilbehør:

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

Mitsubishi varmepumpe, emhætte, Voss keramiske plader med induktion, Electrolux indbygningsovn, Bosch opvaskemaksine og Gram køleskab (defekt grøntsagsskuffe). Funktionsdygtigheden af ovnen i sauna kendes ikke. Lampe på væg i det ene værelse er uden skærm.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_\_\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:  
Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:  
- 2 indbyggede depotrum a ca. 2 kvm. hver fremgår ikke af BBR.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

Forsikringsstilbud foreligger

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment 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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.709	Kontantpris	kr.	2.999.000
Grundskyld	kr. 10.771	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr. 4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 7	I alt	kr.	3.025.972
Rottebekæmpelse	kr. 149	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr. 1.000			
Skorstensfejning	kr. 621			
Husforsikring	kr. 6.118			
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr. 35.396</b>			

**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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.794 md. / 201.524 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.433 md. / 161.193 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: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 3593378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.950

Dato: 11.05.2026

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. 1.462.000

**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.