



REAL

Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	120
Kontantpris	2.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.950	Grund m2	1.204
Byggeår/ombygget	2004/2009		

Sagsnr. **3593378**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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 Helsingør.

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 af 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 ovenlysvinduer med fjernbetjent åbne/lukke samt gardiner. Udgang til delvist overdækket terrasse. 3 værelser - alle med trægulv 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.

Huset sælges til højeste bud over d.kr. 2.999.000,-!

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: 30.01.2026



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

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

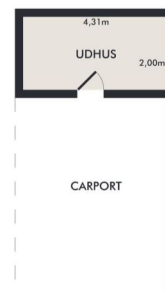
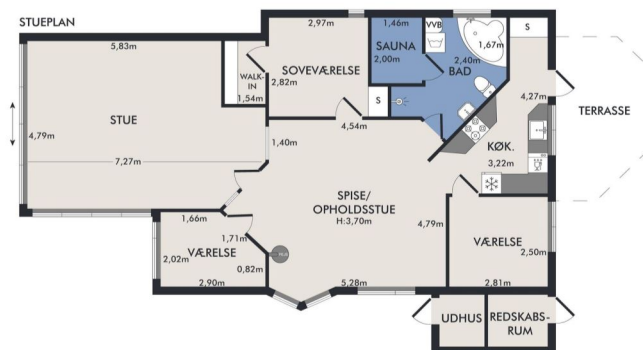
Dato: 30.01.2026



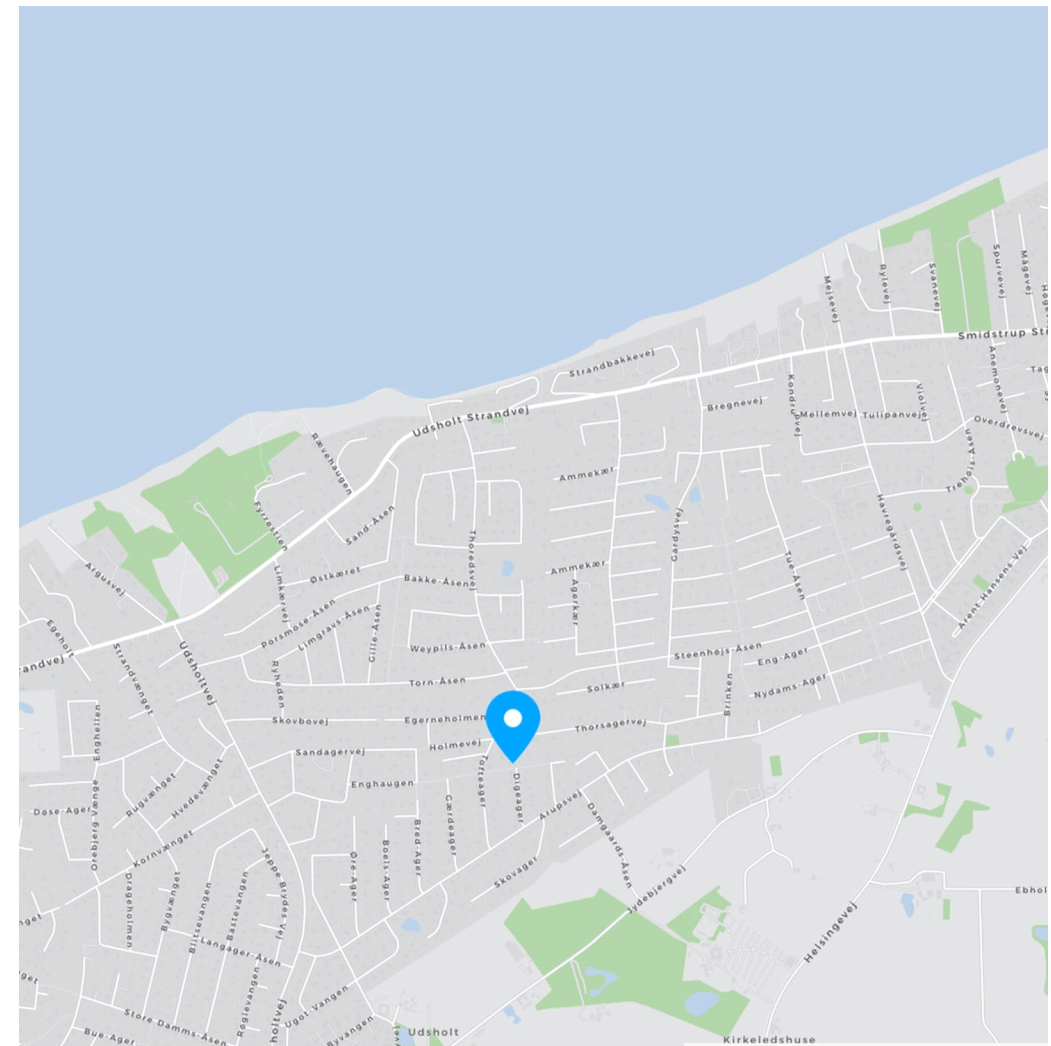
Adresse: Digeager 15, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.999.000

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

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	2 bo Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.:	2308006
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe, el radiatorer og solcelleanlæg
Opført/ombygget år:	2004/2009

Arealer

Grundareal udgør:	1.204 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	144 m ²
- heraf Overdækket areal	24 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
- heraf Carport	33 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

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

Mitsubishi varmepumpe, emhætte, Voss keramiske plader med induktion, Electrolux indbygningsovn, Bosch opvaskemaskine 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 ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ingen lokalplan forligger på ejendommen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.07.1975 lbnr. 15806-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 16_Æ_114
Nr. 2 lyst d. 25.08.1975 lbnr. 20639-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, master mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 16_AL_81
Nr. 3 lyst d. 01.10.1975 lbnr. 24382-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 16_AL_81

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: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se policen.

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, el radiatorer og solcelleanlæg

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.



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

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.709	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.999.000
Grundskyld	kr.	10.771	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.026.850
Rottebekæmpelse	kr.	149			
Grundejerforening	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejning	kr.	621	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Husforsikring	kr.	6.118	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		35.395			

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 16.307 md./ 195.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.321 md./ 159.849 år v/24,10%
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: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Egemosegård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

Guldkøber[®]

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 Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.