

REAL



Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	66
Kontantpris	2.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.407	Grund m2	1.214
Byggear	2001		

Sagsnr. **3593332**

RealMæglerne Gribskov ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025



Beskrivelse:

Totalt Indflytningsklart & velholdt træfritidshus!

OMRÅDET:

Pænt sommerhusområde i Udsholt - midt mellem Udsholt Strand med fredet naturområde og dejlig badestrand, samt Blistrup med 2 gode supermarkeder. 10 minutter i bil til Gilleleje. 5 minutter til Rågeleje. Her tilbyder området gåafstand til alt fra badestrande til naturruter, samt et væld af aktiviteter. Det optimale tilflugtssted fra de travle hverdage!

EJENDOMMEN:

Meget velholdt Planet fritidshus. Sortmalet og med hvide vinduer. Loft til kip i hele huset, som giver en fantastisk lys- og rumeffekt. Dejlig solrig, nem og stor have med masser af plads til leg. Skøn sydvendt træterrasse. 2 udhuse samt et pænt udhus (anneks) med trægulv, som måske kan bruges til overnattende gæster. Ikke reg. som bolig.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Indgangsparti med skabe. Garderobeplads. Pænt køkken med træbordplade og alle hvidevarer. Badeværelse med bruseniche, klinkegulv, vaskemaskine samt bord med vask og skabe. Åbent fra køkkenet til den dejlige og store stue med trægulv, brændeovn og udgang til terrassen. 2 gode værelser med trægulve, dobbeltsenge og skabe.

GENEREL STAND:

Super flot istandsat sommerhus med helt nyt gæstehus. Er du til sol og lys, så kik her. Huset har det flotteste lysindfald igennem hele huset. Et virkelig hyggeligt hus med god indretning og flot have. Det fåes ikke bedre til prisen. Absolut et pænt og nydeligt fritidshus, som allerede er møbleret. Flyt lige ind!

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: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025



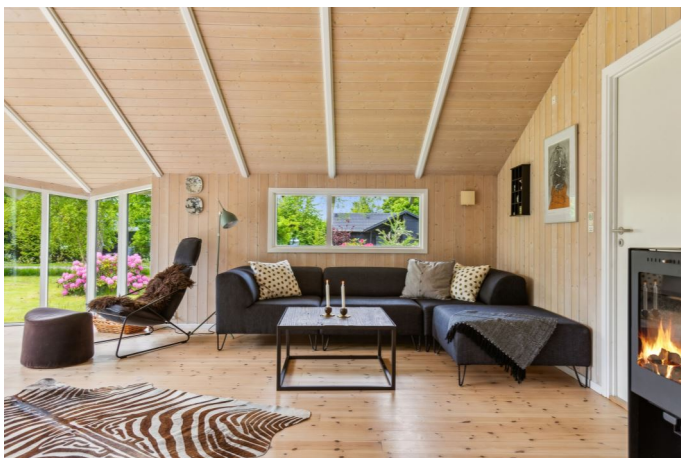
Stue



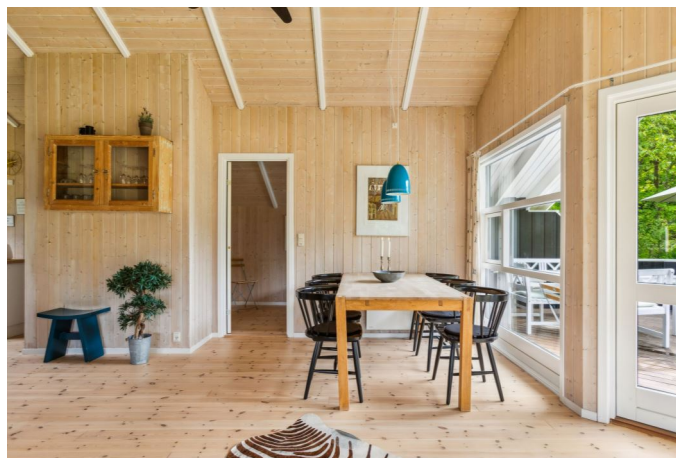
Køkken



Køkken



Stue



Alrum



Alrum

Adresse: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025



Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Disp. Rum



Terrasse

Adresse: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

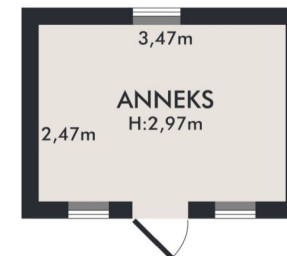
Dato: 16.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



ANNEKS

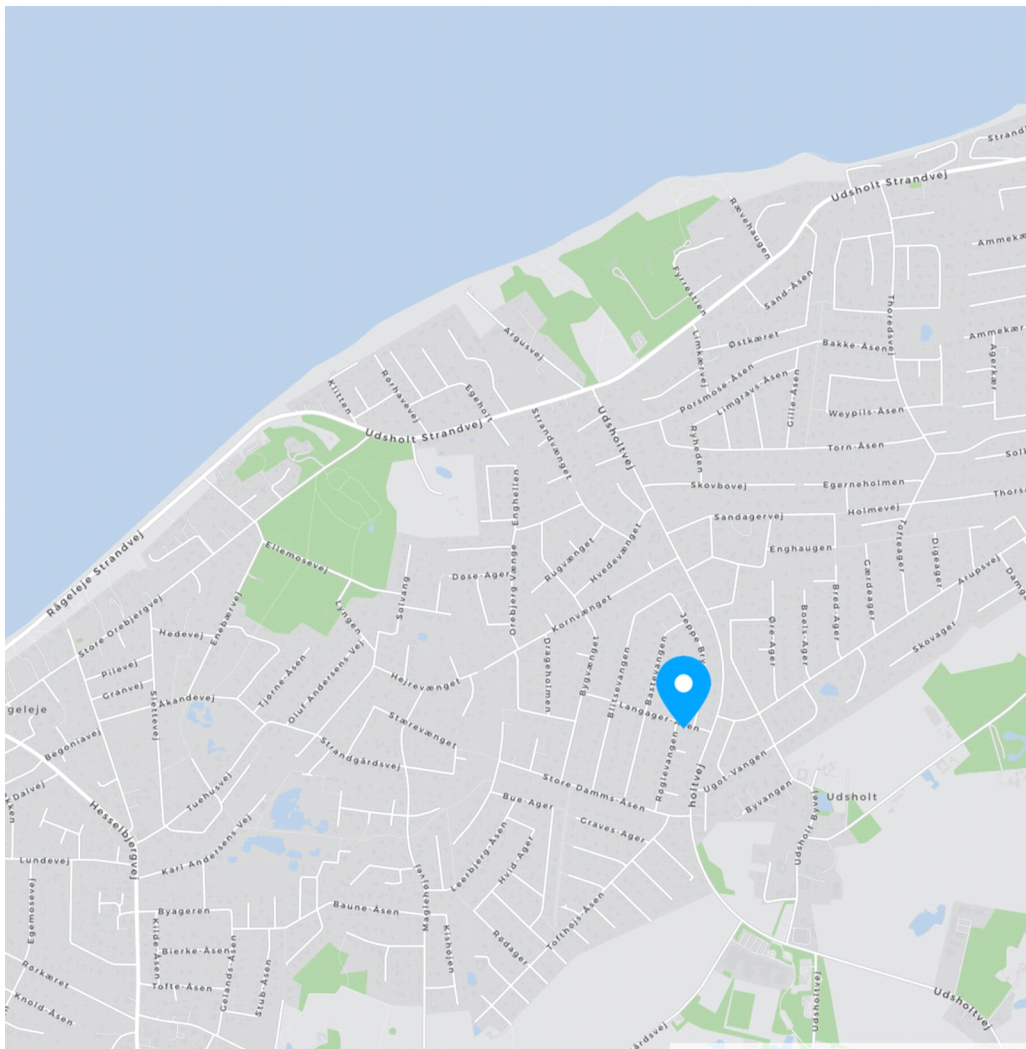


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025



Adresse: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
 Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	8 bl Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.:	2308408
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapporten
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.080.000 kr.
Grundværdi:	1.315.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.664.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.052.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.214 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	66 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

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 tilknyttet ejendommen pr. 26.05.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.01.1964 lbnr. 6-16 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
 bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 16_B_284

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Miele Køl/frys, keramiske kogeplader, emhætte, Bosch indbygningsovn, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine.
 Toshiba varmegpumpe.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere
 købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger.

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 stk udhus samt udhus(anneks) er ikke påført BBR.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.486	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	11.677	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.407
Husforsikring	kr.	3.167	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	3.568	Gebyr til køber for optagelse i grundejerforeningen	kr.	900
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.267.657
Rottebekæmpelse	kr.	75	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	800			
Skorstensfejning	kr.	1.110			
Ejerudgift i alt 1 år		28.890			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.076 md./ 144.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.749 md./ 116.986 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 3 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: 15.10.2025
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: 1/2 - 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: Langager-Åsen 5, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 3593332
Ejerudgift/md.: kr. 2.407

Dato: 16.10.2025

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 Langagergaard Kasserer Henning Andersen

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.