

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

## Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>55</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.279</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.204</b>
Byggeår	<b>1977</b>		

Sagsnr. **14526081**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://www.realmaeglerne.dk/vanlose)

## 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: Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 14526081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 21.04.2026



### INDFLYTNINGSKLART – 3 SOVEVÆRELSE – FANTASTISK HAVE – FOR ENDEN AF LUKKET VEJ – TÆT PÅ DEJLIG STRAND!

- Veludnyttede m2 med hele 3 soveværelser
  - For enden af blind vej til dejlig strand
  - Ca. 1000 meter til dejlig strand
  - Stor solrig have
  - Stor solrig træterrasse fra 2023
  - Værksted/annex på ca. 24 m2 samt carport
  - Varmepumpe fra 2026 og dejlig brændeovn fra 2021
  - Taget udskiftet i 2007
- Kom og oplev det live!

#### 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: Kasper Christensen

Adresse: Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 14526081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

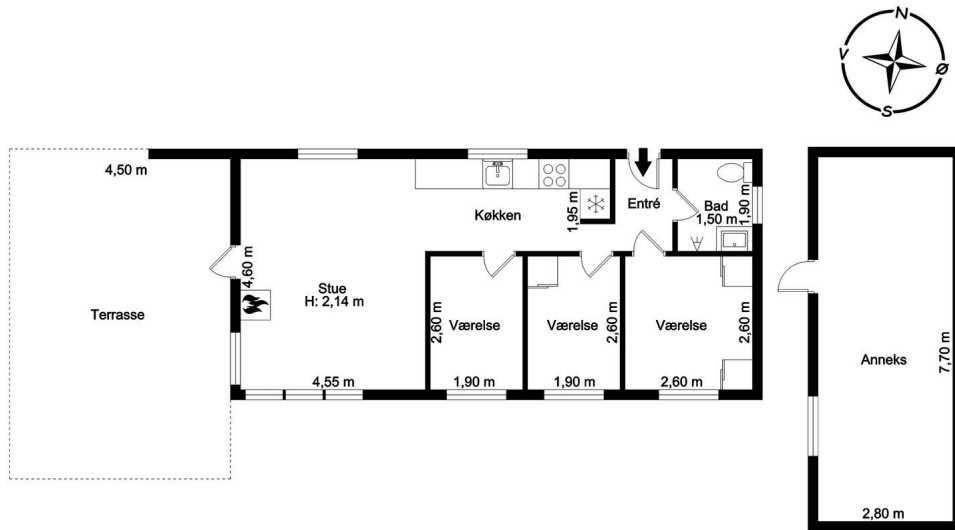
Dato: 21.04.2026



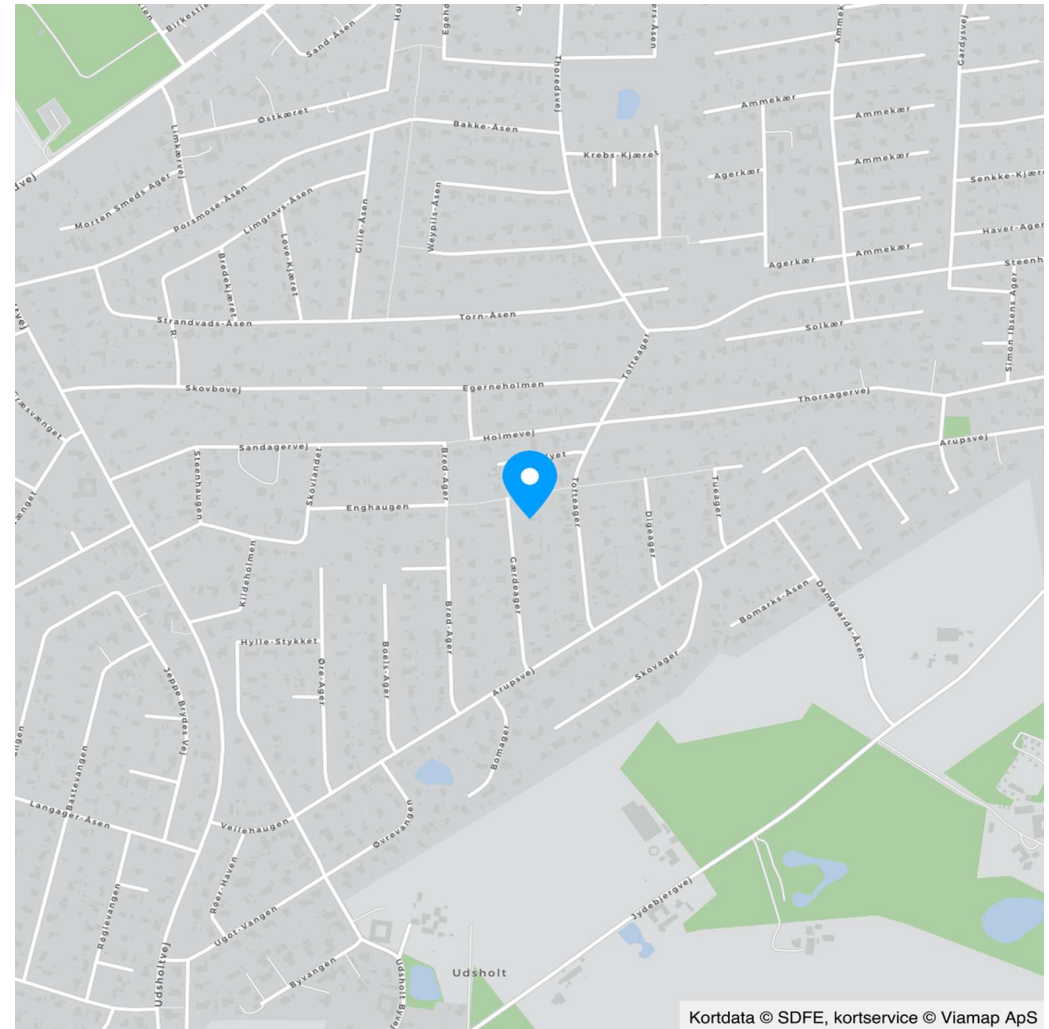
Adresse: Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 14526081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 14526081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 2af Udsholt By, Blistrup  
BFE-nr.: 2307972  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.642.000  
Grundværdi: 1.277.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.313.600  
Grundlag for grundskyld: 1.021.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.204 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 55 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 24 m<sup>2</sup>  
Carport: 17 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):

(De i ejendommen værende hårde hvidevarer)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 14526081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:  
Ja, idet ejendomsmægler selv er ejer.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 14526081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 21.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.699	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	11.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.210.050
Skorstenfejerbidrag ansl.	kr.	700			
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	120			
Renovation ansl.	kr.	3.600			
Husforsikring	kr.	3.887			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.346			

**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: Gærdeager 16, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 14526081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 21.04.2026

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:

# 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 Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørge os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende boligsnak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København