

REAL



## Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.444</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.273</b>
Byggeår	<b>2017</b>		

Sagsnr. **3593532**

**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: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026



### **Totalt indflytningsklart træsommerhus fra 2017, med ca. 800 m. til havet!**

#### Område:

Velkommen til dette skønt beliggende sommerhus i det hyggelige sommerhusområde i Udsholt. Ejendommen ligger højt placeret og byder på en særdeles attraktiv beliggenhed med kort afstand til offentlig transport, indkøbsmuligheder og naturskønne vandre- og cykelruter. Derudover er der kun ca. 800 meter til stranden og havet, så du nemt kan nyde de skønne omgivelser året rundt

#### Ejendommen:

Velholdt og charmerende træsommerhus fra 2017 med loft til kip i hele huset, som skaber en lys og rummelig atmosfære. Udenfor kan du nyde både en hyggelig overdækket terrasse med belysning samt en stor træterrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Den skønne grund byder på flere hyggelige kroge og er omgivet af et væld af træer og buske, der skaber en privat og stemningsfuld oase. Derudover findes en pænt og tør garage, som er indrettet som annek (ej bolig status) til afslapning og hyggelige stunder året rundt.

#### Indretning:

Huset indeholder: Entre m. garderobeplads. Pænt soveværelse. Lækkert badeværelse m. gulvvarme og muret bruseniche. Stort og åbent køkken m. god skabsplads. Dejlig spisestue. Opholdstue m. både brændeovn og diverse glaspartier ud mod haven. Hyggeligt soveværelse. Stort badeværelse m. gulvvarme, spabad, sauna og muret bruseniche. Stort soveværelse. Pæn hems med plads til flere sovende.

#### General Stand:

Totalt indflytningsklart træsommerhus med plads til den helt store familie og med områdets højdepunkter lige rundt om hjørnet!

#### 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: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

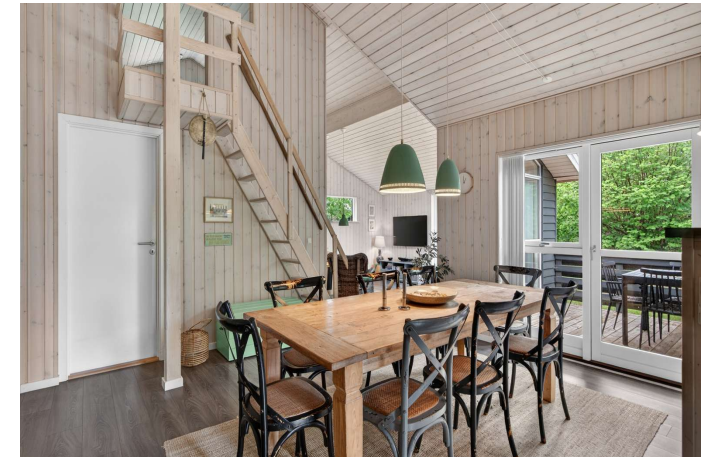
Dato: 26.06.2026



Køkken



Spiseplads



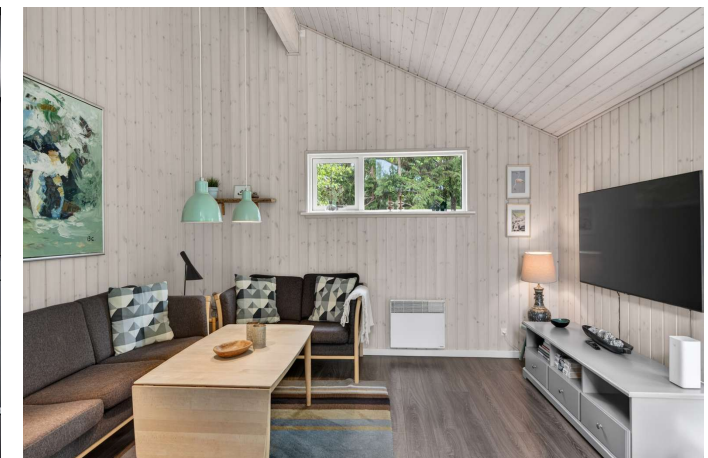
Spiseplads



Spiseplads



Stue



Stue

Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026



Stue



Gang



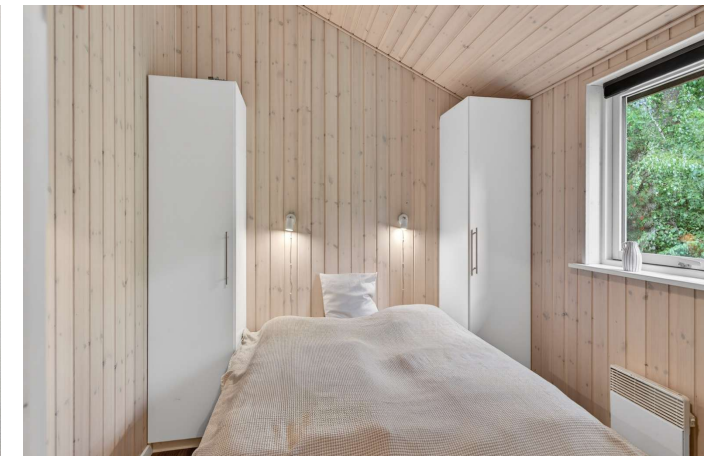
Badeværelse



Værelse



Badeværelse



værelse

Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026



Værelse



Badeværelse



Sauna



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026



Udhus



Udhus



Udhus



Terrasse



Terrasse



Facade



Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

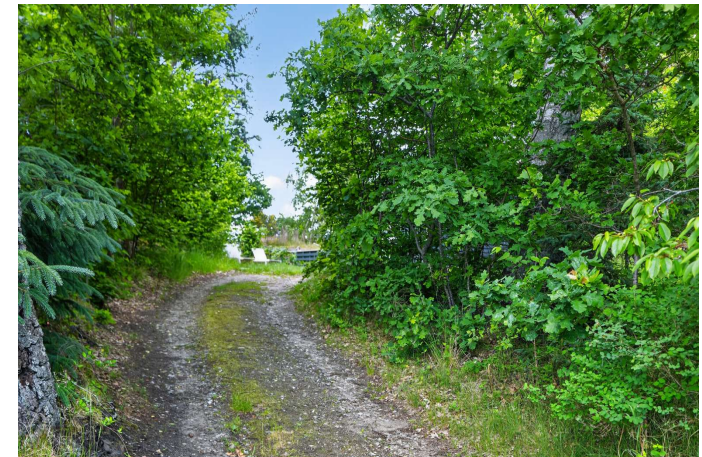
Dato: 26.06.2026



Facade



Facade



Indkørsel



Have

Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

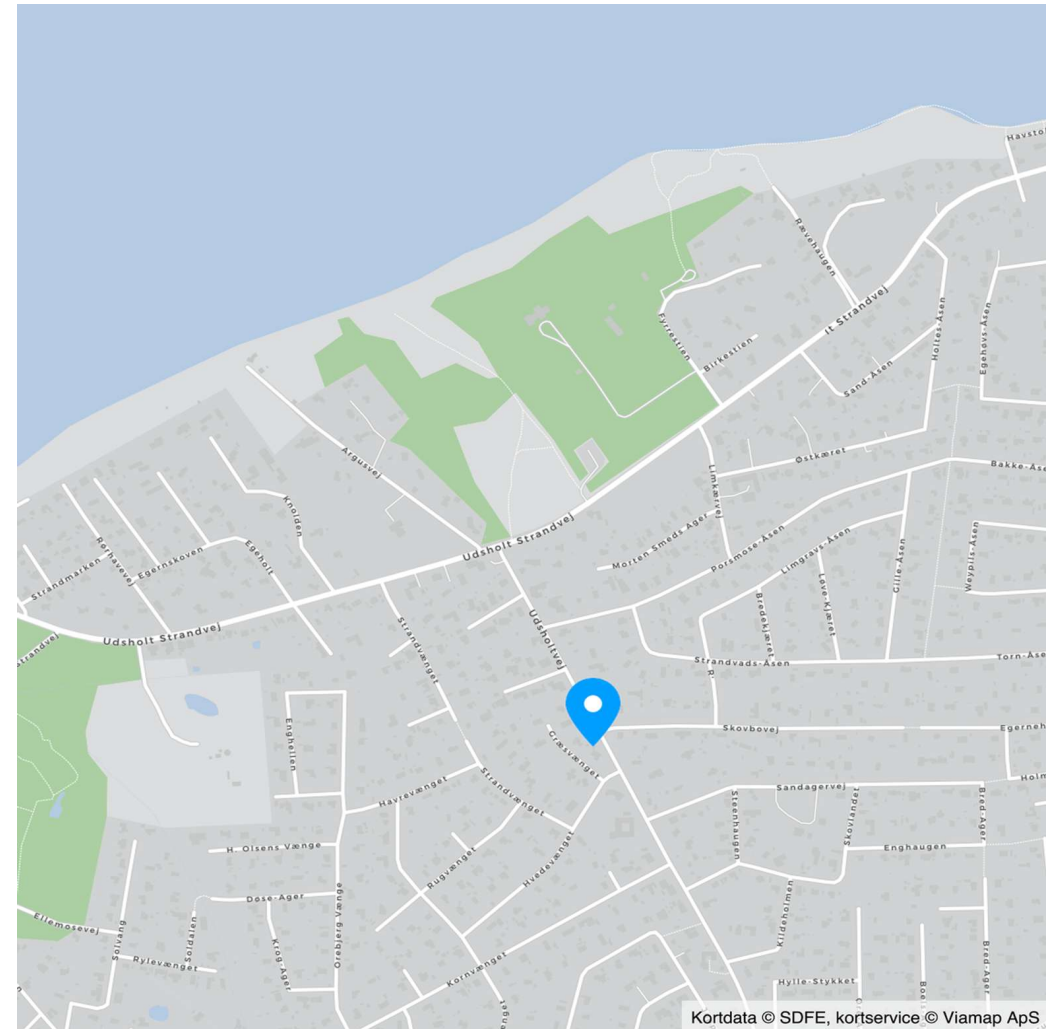
Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 9gg Udsholt By, Blistrup  
BFE-nr.: 100003761  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2017

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.845.000  
Grundværdi: 1.045.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.276.000  
Grundlag for grundskyld: 836.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.273 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 21 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: 17.12.1942 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 2: 02.10.1970 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld. Vedr. 9D, 9GG
- Nr. 3: 07.11.1970 - anm hæftelser Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 05.02.1971 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Vedr. 9D, 9GG
- Nr. 5: 16.04.1971 - Dok om færdselsret mv, oversigt 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):

Emhætte (ukendt (udtræksemhætte)), Komfur (VOSS), Mikrobølgeovn (ukendt), Opvaskemaskine (GRAM), Køle/fryseskab (GRAM), Tørretumbler (SIEMENS), Vaskemaskine (GRAM), Luft til luft varmepumpe (PANASONIC), Brændeovn (ADURO)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.608	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.280	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Alm. Jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.022.850
Rottebekæmpelse	kr.	159	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.		
Skorstensfejning, anslået (opkræves ikke pt.)	kr.	650			
Husforsikring	kr.	3.605			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.328			

**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 16.613 md. / 199.359 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.287 md. / 159.445 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: 01.06.2026

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: Hvedevænget 2, Udsholt, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593532  
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

for, at brændeovnen/pejseindsatsen 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.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Plantegning:**

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen 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:

- Garagen på BBR er pt. indrettet som annekts (ej bolig status)

**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.

**Brændeovn alder:**

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

# 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.