

Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**261**
Kontant	**4.795.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**3.393**	Grund m^2	**1.200**
Byggeår/ombygget	**1979/1985**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **3593569**

RealMæglerne Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026



261 kvm bolig ca 500 meter fra stranden!

OMRÅDE:
Helårsbeboelse tæt på stranden og stor fredet naturgrund. Cykelafstand til skole, daginstitution samt gode indkøbsmuligheder af dagligvarer. Rolig lille blind vej, hvor børnene kan lege uden at blive kørt ned. Busforbindelse til Helsinge og Gilleleje.

EJENDOMMEN:
Meget stor villa med fantastisk meget brugbar plads. Skøn have med bl.a stor køkkenhave og frugttræer. Muret dobbelt carport med meget stort værksted/udhus. Hele ejendommen er særdeles velholdt og løbende renoveret - både ude og inde. I den dejlige have er der både delvist overdækket vestvendt terrasse samt en hyggelig glaspavillon.

INDRETNING:
Huset har 2 indgange ved entreer samt 1 via bryggers. Skønt Multiform køkken med flere fine detaljer fra 2001 og nye låger i 2024. Åbent fra køkkenet til det hyggelige alrum og opholdsstuen. Gulvvarme i køkken/alrum/stue. Godt bryggers renov. i 2025 med bl.a. flere skabe samt vask med Quooker. Genveksanlæg. 2 gode værelser - det ene med adgang til badeværelse. Derudover endnu et badeværelse - begge har brusenicher og gulvvarme. Endnu et stort værelse, som pt. bruges til kontor/opbevaring.
1. sal: En skøn stue med parketgulv og flere ovenlysvinduer. Meget stort værelse/stue/kontor med parketgulv, thekøkken og udgang til skøn vestvendt balkon. Stort soveværelse med parketgulv og skabe. Loft til kip i stue og værelser. Badeværelse med bruseniche og bord med vask.

GENERELT:
En meget stor og særdeles velholdt muret villa med god plads til den store familie - og måske også et hjemme kontor eller lign.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026



Køkken



Køkken



Spiseplads



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026



Stue



Entré



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

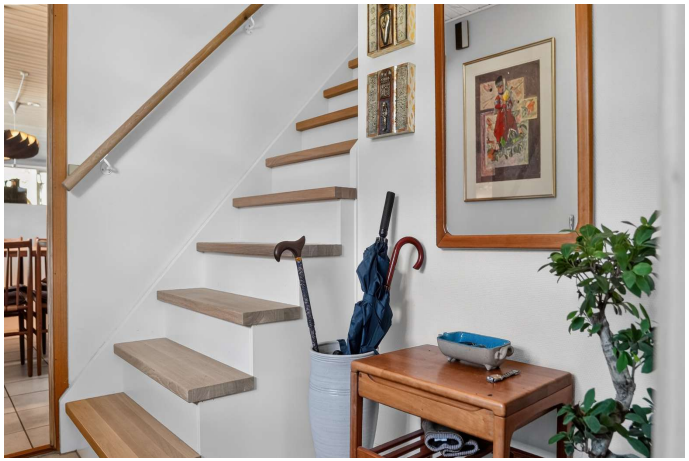
Dato: 09.11.2026



Bryggers



Værelse



Entré



Værelse



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026



Badeværelse



Værelse



være



Altan



Udsigt



Carport

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

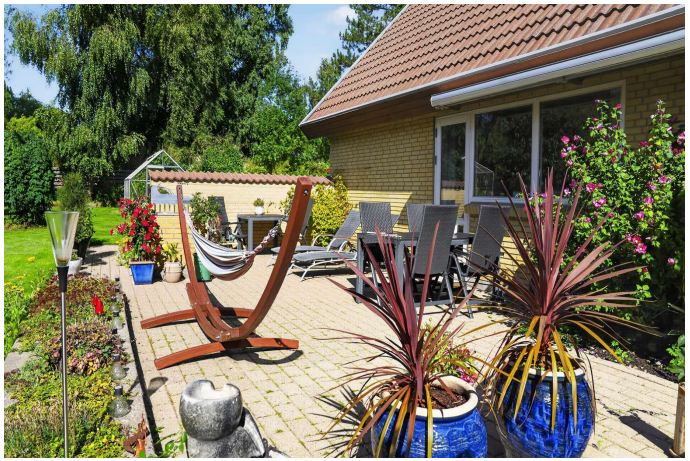
Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026



Have



Terrasse



Terrasse



luft



Luftfoto



Luftfoto

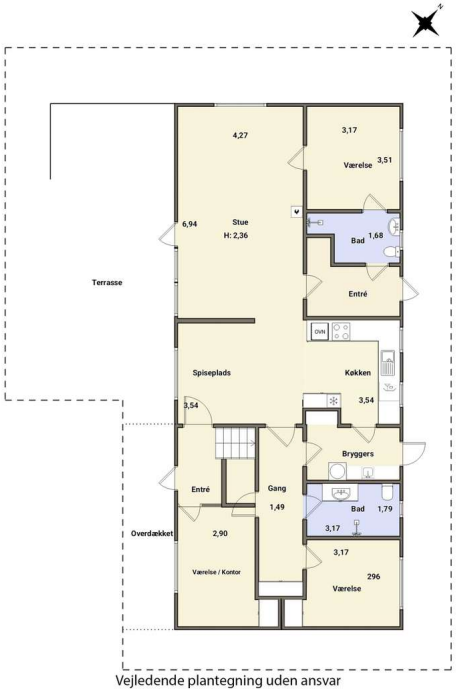
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Plantegning

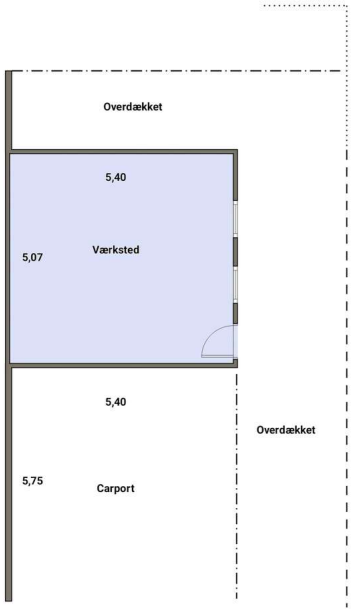
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

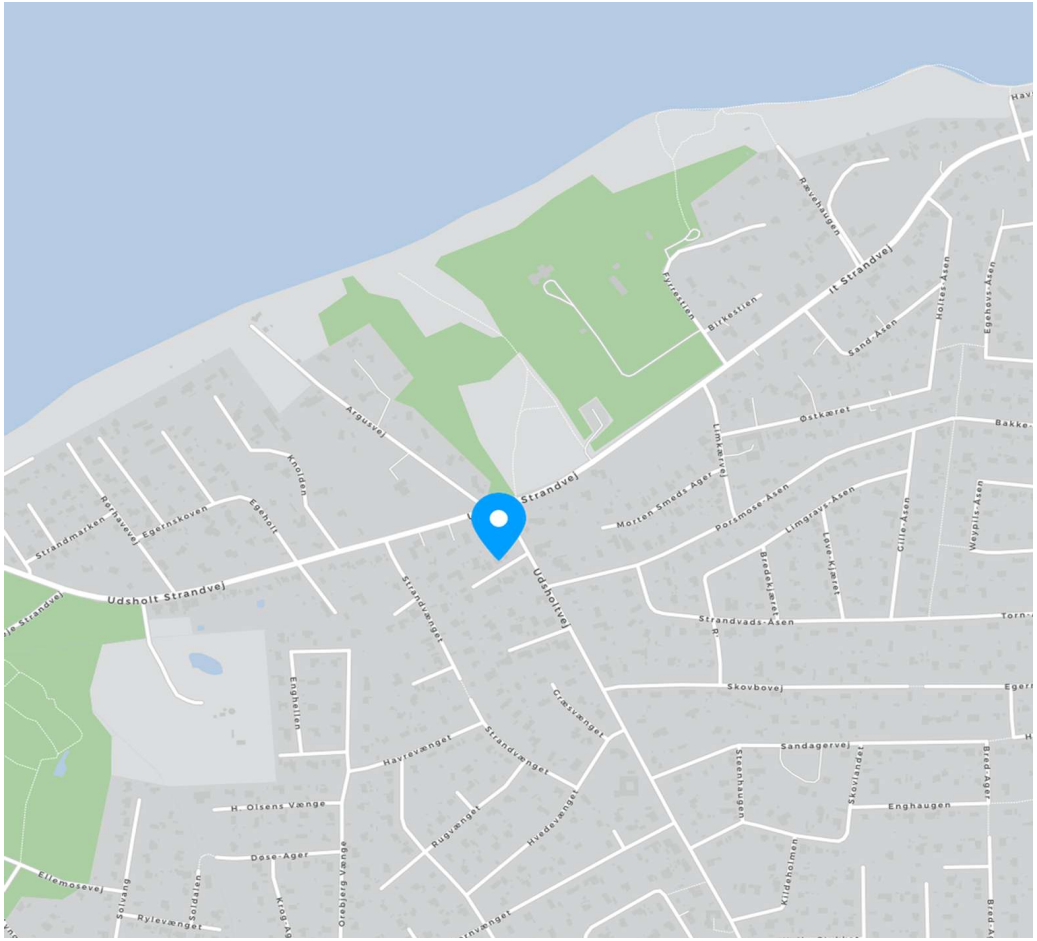
Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	23o Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.:	2309778
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1979/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.377.000
Grundværdi:	1.495.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.701.600
Grundlag for grundskyld:	1.196.000

Arealer**

Grundareal:	1.200 m^2
Boligareal i alt:	261 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	71 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 07.05.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, akt AG119
- Nr. 2: 12.08.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 06.07.1982 - Lokalplan nr. 47.4

Planer
Kommuneplan 5.B.09 - Boligområde ved Udsholt Strandvej
Kommuneplan 5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og Rågeleje
Lokalplan 47.4 - Eksisterende boligområde ved Hylle-Gjærdet og Steen-Gjærdet, Udsholt

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

Ovn (Miele, 2024), Kogeplade (Keramisk med induktion - 6 blus), Emhætte, Opvaskemaskine (AEG, 2022), Køle/fryseskab (Siemens , 2024, integreret), Kombi vaskemaskine/tørretumbler (AEG), Varmepumpe (Toshiba), Køleskab (Blomberg, ældre - i thekøkken), Pengeskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
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
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.500 Forbrug: 18.381 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede årsforbrug af alt el, inden de begyndte at oplade 2 biler, var på ca. 12.000,- kWh/ca. kr. 17.000,- pr. år.

Vand: Privat 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Steen-Gjærdet 4, Udsholt Strand
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 3593569
Ejerudgift/md.: kr. 3.393

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.778
Grundskyld	kr.	13.276
Renovation	kr.	4.020
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse	kr.	183
Skorstensfejning	kr.	1.336
Husforsikring	kr.	6.611
Vejlaug	kr.	1.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.710

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
I alt	kr.	4.841.034

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.887 md. / 322.640 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.581 md. / 258.969 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Plantegning:
Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen er vejledende og uden ansvar.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

BBR-Ejermeddelelse:
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser: Brændeskur, lille udhus samt drivhus og pavillon ikke reg. på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 på 1.sal er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes 1 brændeovn på 1. sal 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.

Brændeovnen i stuen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:
Der findes 1 brændeovn i stuen 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/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.

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