



**REAL**

## Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.459</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.295</b>
Byggeår	<b>2004</b>		

Sagsnr. **3593291**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://www.realmæglerne.dk/3250)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026



### Dejligt fritidshus i første række til A. P. Møller grunden og stranden!

#### OMRÅDET:

Fuldstændig ideel beliggenhed! - En placering lige overfor den naturredige A. P. Møller grund, kan du med 2-3 skridt allerede stå på det ugenerede område, som byder på et væld af stier, dyreliv og i sommermånederne også nogle aktiviteter til både store og små. Man har 50 meter til offentlig transport. Med kun 5 min. gang til sand mellem tæerne, har man altså rig mulighed for en dukkert, lige når det passer en.

#### EJENDOMMEN:

Opført tilbage i 2004 på en frodig 2295 m2. naturgrund finder man dette idylliske Seest sommerhus opført i træ og med tag af betonsten og med loft til kip i det meste af huset. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen med rigtig gode parkeringsforhold. Utrolig indbydende have, som har sin helt egen personlighed med både buske, træer, frie græsarealer og et fin himmelblåt udhus som gemmer sig nede i bunde af haven. Alt dette kan man altså beundre fra sin højt beliggende, sydvendte og kolossale træterrasse, som omkrædser halvdelen af huset!

#### INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre m. garderobeplads. Badeværelse m. muret bruseniche og lækre sorte klinker. 2 stilrene soveværelser m. skabe og trægulv. Opgang til hems m. udsigt over naturen. Stort og åbent køkken m. god skabsplads og udsigt til A. P. Møller grunden. Gennemført spisestue m. glas facade og direkte adgang til terrassen. Kæmpe badeværelse m. sauna, muret bruseniche og et beundringsværdigt lysindfald. Bryggers m. god skabsplads og egen udgang. Stort soveværelse m. skabe, trægulv og flere vindues partier. Fabelagtig opholdsstue m. sublim glas facade som giver panorama udsigt ud over haven, samt pejs og udgang til overdækket terrasse.

#### GENEREL STAND:

Et pænt og velholdt fritidshus, som er totalt klar til brug. Et af de næsten ikke eksisterende udbudte!

#### 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: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026



Adresse: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026

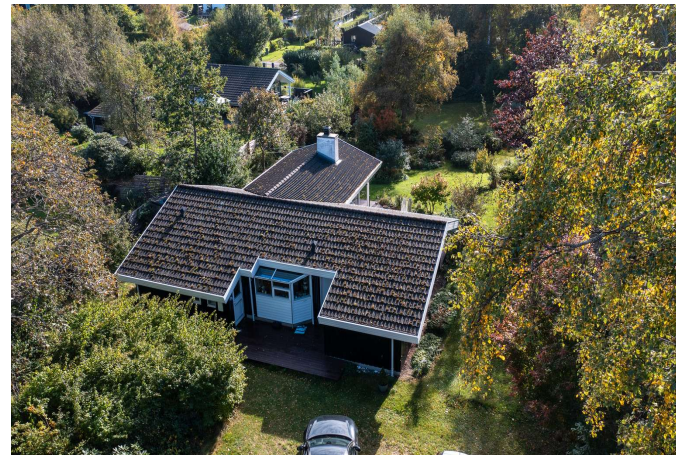
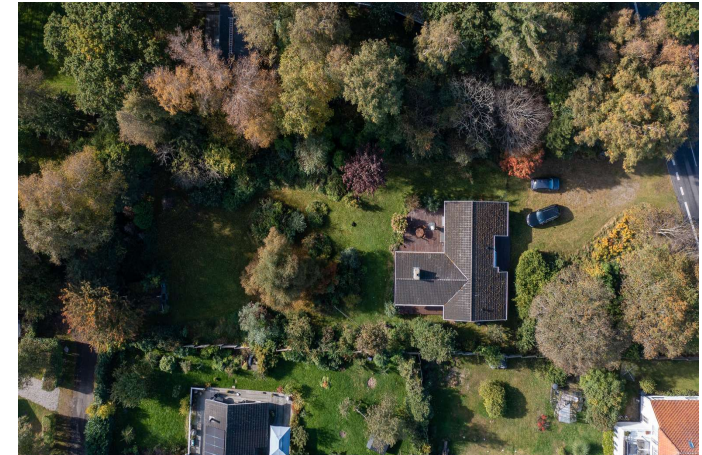




Adresse: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026



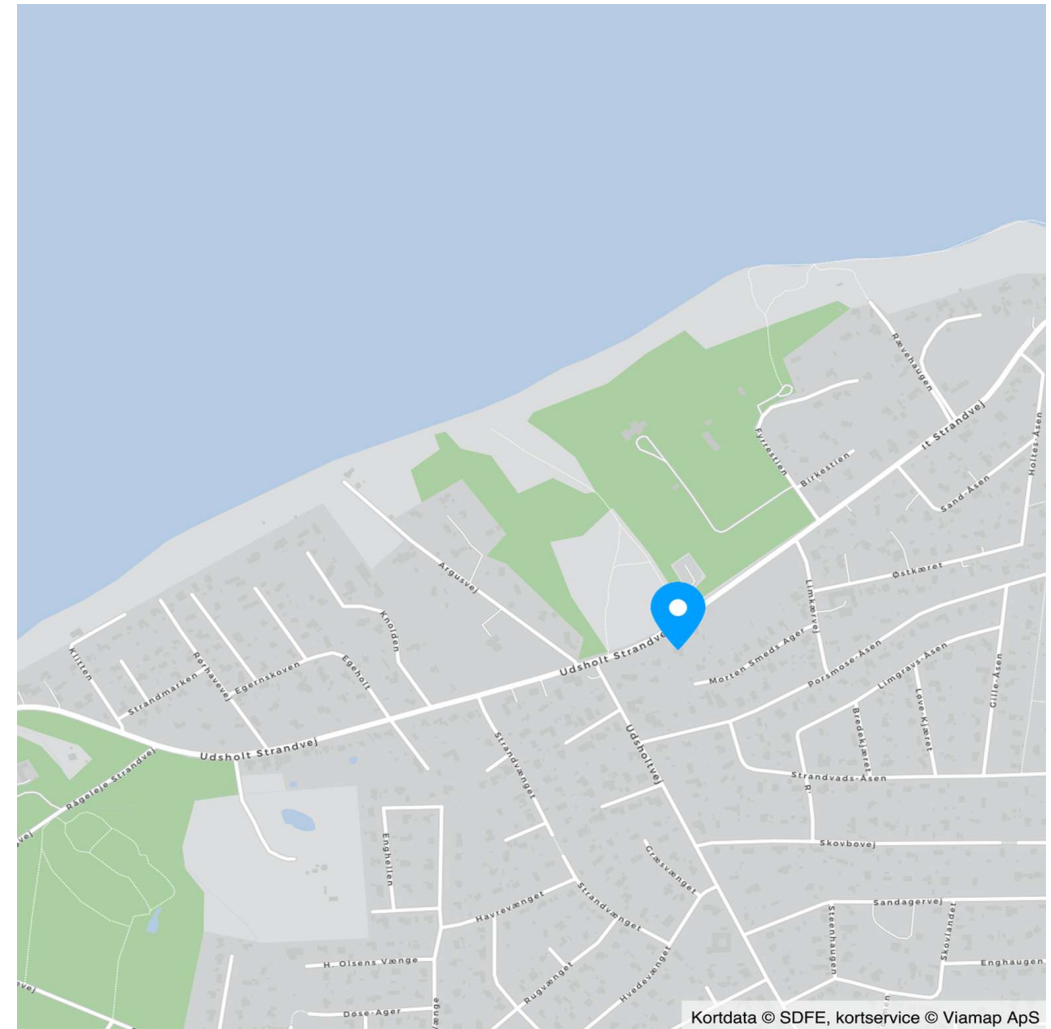
Adresse: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 10hi Udsholt By, Blistrup  
BFE-nr.: 2308906  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.013.000  
Grundværdi: 1.673.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.210.400  
Grundlag for grundskyld: 1.338.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.295 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 08.09.1960 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 07.04.2004 - Dok om spildevandsledning

**Planer**

Kommuneplan 5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og Rågeleje  
Plan - Kommuneplan 2021-33.pdf

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer: Miele opvaskemaskine, Siemens ovn, integreret køleskab/fryser, Siemens keramiske kogeplader, Thermex emhætte, Electrolux vaskemaskine, Electrolux fryser, Metro vandvarmer

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026

#### 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: Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

##### BBR-ejer meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:

- Udhus ikke påført BBR

##### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Vand: Alment 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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.373	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	14.856	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	5.034.496
Rottebekæmpelse	kr.	124	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	338			
Husforsikring	kr.	5.788			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.506			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.912 md. / 334.941 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.327 md. / 267.924 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: 30.04.2026

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: Udsholt Strandvej 133, Udsholt Strand, 3230 Græsted  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 3593291  
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 21.05.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 555.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 800.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 430.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.