

REAL



Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	71
Kontantpris	1.750.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.574	Grund m2	1.374
Byggear	1950		

Sagsnr. **134993**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglhølmegade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

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: Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 134993
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 28.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om fred, grønne omgivelser og et sommerhus, hvor feriestemningen indfinder sig så snart du træder ind ad døren? På Udsholt Strandvej 155 finder du netop dette – et charmerende og rummeligt fritidshus på 71 m², beliggende på en stor, ugeneret grund på hele 1.374 m². Her er du i gåafstand til stranden og omgivet af natur, så langt øjet rækker.

Huset byder på et lyst og åbent opholdsrum med stue og køkken i ét. De store vinduespartier og den direkte udgang til den solrige træterrasse inviterer lyset og naturen helt ind i rummet. Her er der plads til hyggelige måltider, afslappende læsestunder og samvær foran brændeovnen på de køligere aftener. Indretningen er enkel og venlig med et afslappet sommerhusudtryk.

Boligen rummer to soveværelser, begge med kig til haven, samt et pænt og funktionelt badeværelse med separat bruseniche. Her er alt, hvad du har brug for – og mulighed for at sætte dit eget præg.

Udenfor venter en stor, frodig have med høje træer og buske, som skaber privatliv og en skøn, grøn oase. Den store træterrasse bliver hurtigt familiens samlingspunkt i sommerhalvåret med masser af plads til grill, leg og afslapning. Derudover får du både carport, skur og et praktisk disp. rum.

Beliggenheden er ideel til både ro og oplevelser – du er i kort gåafstand fra stranden ved Udsholt og har både Gilleleje og Rågeleje inden for rækkevidde med hyggelige caféer, isboder, indkøb og sommerliv.

Et dejligt og velholdt sommerhus med charme, luft og plads – perfekt til dig, der søger et fredeligt fristed med nem adgang til strand og natur.

Kunne dette være dit næste sommerhus? Så kontakt os for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig huset.

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: Renny Clemmensen

Adresse: Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 134993
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

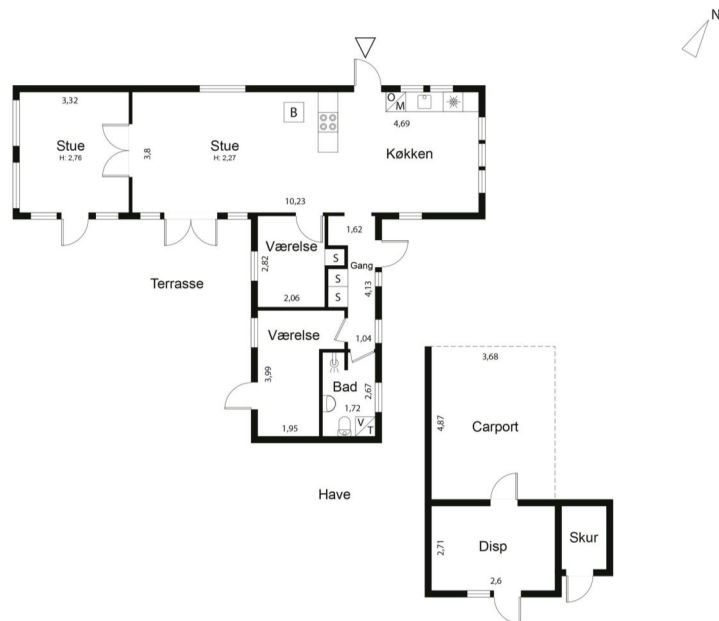
Dato: 28.09.2025



Adresse: Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 134993
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 28.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 134993
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 28.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 44 ha Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.: 2310034
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeanstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1950

Arealer

Grundareal udgør: 1.374 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 85 m²
- heraf Indbygget udestue 14 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 71 m²
Andre bygninger: 36 m²
- heraf Carport 32 m²
- heraf Udhus 4 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.600.000 kr.
Grundværdi: 1.689.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.080.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.351.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele, pyntegenstande og lignende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 134993
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 28.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Varmer sommerhuse

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen, jf.

Formidlingsbekendtgørelsen § 16, stk. 3.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom.

I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Ang. ejendommens brændeovn:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 134993
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 28.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.608	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	14.998	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Husforsikring	kr.	1.189	I alt	kr.	1.762.350
Skorstensfejning	kr.	410			
Renovation, anslået	kr.	3.568	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	103	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr.	7	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		30.883			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.432 md./ 113.183 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.614 md./ 91.368 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 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: 24.09.2025
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: Udsholt Strandvej 155, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 134993
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 28.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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