

REAL



Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	77
Kontant	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.542	Grund m ²	1.219
Byggear/ombygget	1973/2009		

Sagsnr. **3593390**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / 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: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026



Fritidshus med charme, plads og grønne omgivelser!

OMRÅDET:

En skjult perle beliggende i et ældre sommerhusområde, hvor de fine velholdte huse ligger omfavnet af naturens ro. Tilbagetrukket fra alverdens larm på en lille blind vej, får man sin helt egen oase. Her har man ca. 1,5 km til fredet naturområde med direkte adgang til stranden og ca. 2 km. til gode indkøbsmuligheder. Ingen grænser, kun muligheder!

EJENDOMMEN:

Et charmerende og velisoleret fritidshus med en fortryllende have, fyldt med et væld af frugttræer og buske, der skaber en naturskøn oase. Den indhegnede grund giver både sikkerhed og frihed til børn og hunde, så hele familien kan nyde det. En stor, indbydende træterrasse, delvist overdækket, hvor ro og hygge hersker, med et udsyn til roser og jasmin. Ejendommen har desuden en carport med udhus samt et ekstra rummeligt udhus og brændeskur – perfekt til opbevaring!

INDRETNINGEN:

Stort indgangsparti/entre med klinkegulv og masser af plads til garderobe og lignende. Stor og rigtig hyggelig opholdsstue med trægulv, varmepumpe (2023) samt ny Svendsen brændeovn (2024). Delvist åbent til det store køkken med god spiseplads, god skabsplads, pæn træbordplade og alle hvidevarer. 2 gode værelser - begge med trægulve. Pænt badeværelse med flisegulv og brusehjørne med nyt (sept. 2025) armatur. Lille mellemgang med garderobeplads.

GENEREL STAND:

Huset og carporten er nymalet udenfor og taget med tagrender er få år gammelt. Ny og meget effektiv brændeovn fra 2024.

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: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026



Have



Spisekøkken



Køkken



Entre



Dagligstue



Stue

Adresse: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026



Dagligstue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Terrasse



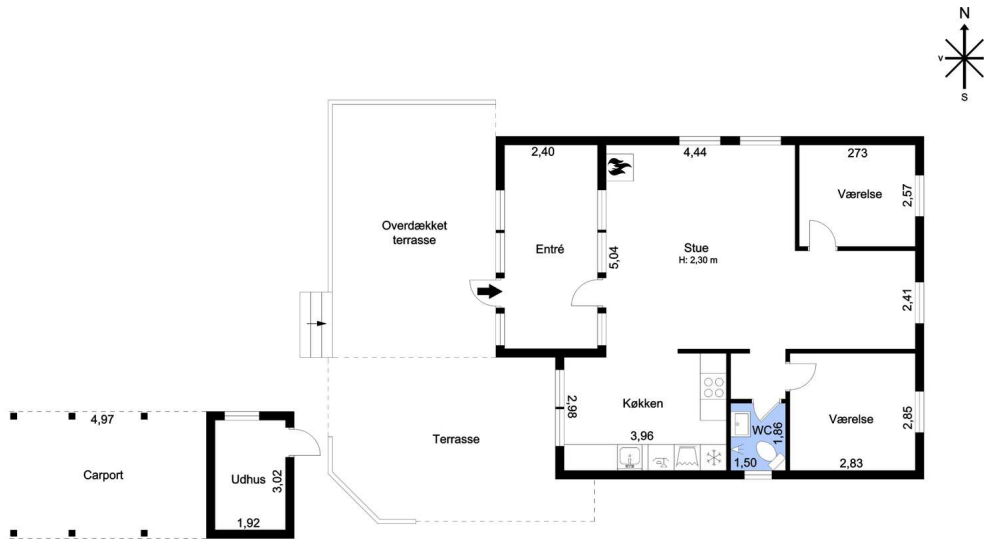
Set fra vejen



Adresse: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

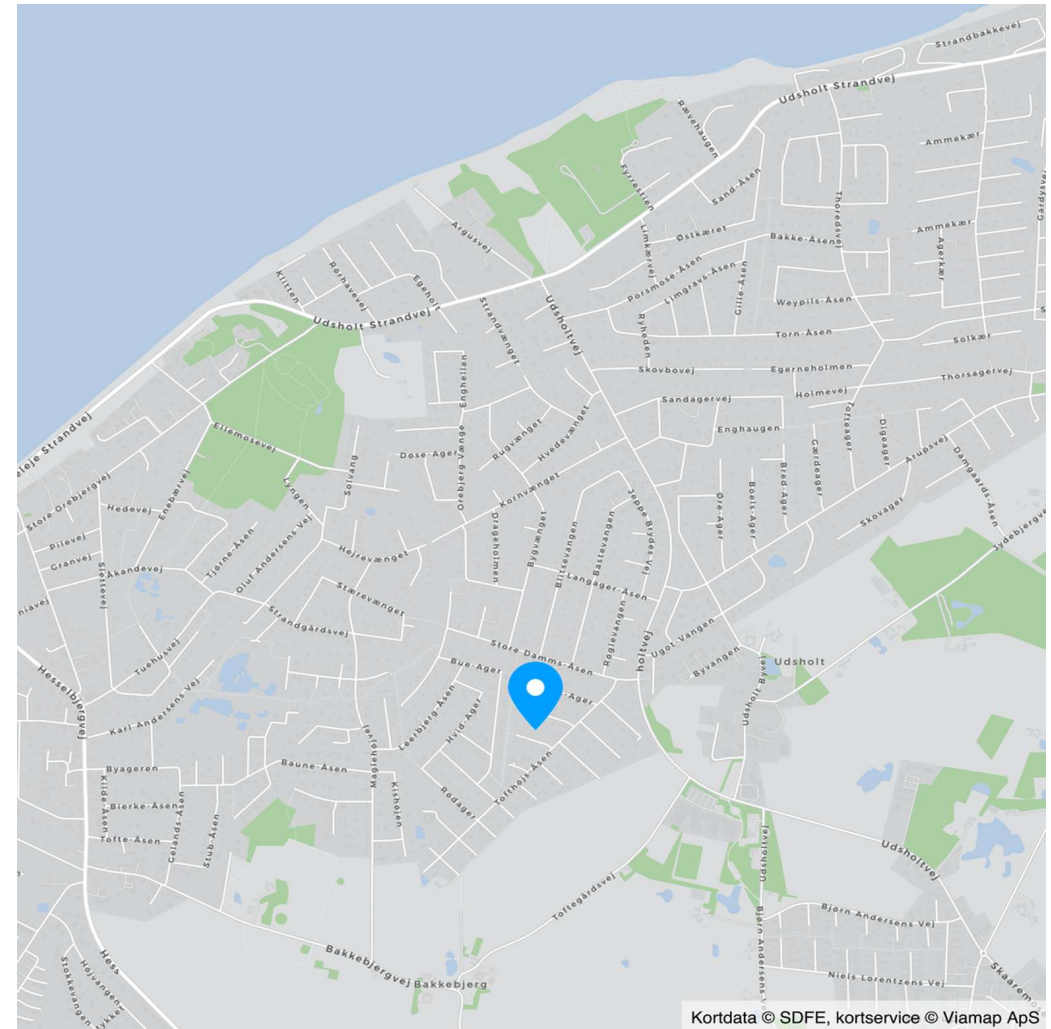
Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 7cp Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.: 2308261
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.829.000
Grundværdi: 1.300.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.463.200
Grundlag for grundskyld: 1.040.000

Arealer**

Grundareal: 1.219 m²
Boligareal i alt: 77 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²
Carport: 16 m²

** 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: 20.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning 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):

Electrolux køleskab (defekt håndtag), Wasco fryser, Wasco vaskemaskine, Wasco opvaskemaskine, Wasco keramisk komfur og Wasco udtræksemhætte. Panasonic varmepumpe (2023).

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
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-ejermeddelelse:

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

- Den overdækkede terrasse fremgår ikke af BBR.
- Carport med tilhørende udhus er større end de 16 kvm. der er angivet i BBR.
- Udhus er større end de 6 kvm. der er angivet i BBR.

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 for, at brændeovnen 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.

Fibernet:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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: 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: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.462	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	11.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.016.850
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Grundejerforening	kr.	850	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.	1.244			
Husforsikring	kr.	5.268			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.505			

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: Stiigs-Ager 6, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 3593390
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 11.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 69.000
Nr. 3: hovedstol kr. 671.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.