

REAL



Skallemose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	68
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.153	Grund m2	1.204
Byggear	1972		

Sagsnr. **3593397**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

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: Skallelose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

Tophyggeligt Trelleborg med total ro!

OMRÅDET:

Lille blind stikvej i roligt område.

Markerne ligger for enden af den lille vej. Alligevel er der kun ca. 2 km. til gode indkøbsforhold samt ca. 2 km. til naturområde ved stranden.

EJENDOMMEN:

Hyggeligt Trelleborg bjælkefritidshus med pragtfuld have, hvor man kan se lidt ud over markerne.

Delvist overdækket sydvestvendt træterrasse. Vaskerum under samme tag som huset. Fint udhus delt op i 2 - med god plads og el indlagt.

INDRETNINGEN:

Huset åbnes via hyggelig stalddør - så er charmen lagt.

Indeholder entre med trægulv og garderobeplads. 3 gode værelser med skabe i de to samt trægulve i alle 3. Badeværelse med bruseniche og klinkegulv. Fint køkken i sort højglans og bordplade i rustfrit stål. Åbent fra køkkenet til den hyggelige stue, hvor der også er god spiseplads. Brændeovn og varmepumpe i stuen samt udgang til den overdækkede terrasse og haven.

GENEREL STAND:

Huset er godt vedligeholdt og sælges delvist møbleret.

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: Skallelose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skallemtose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025



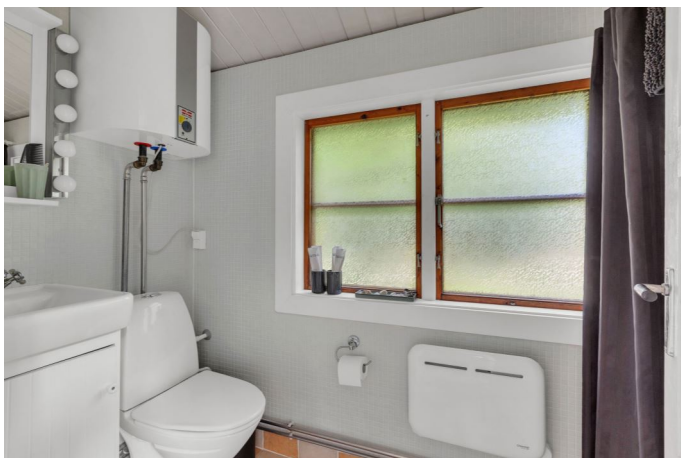
Værelse



Værelse



Værelse



Bad



Gang

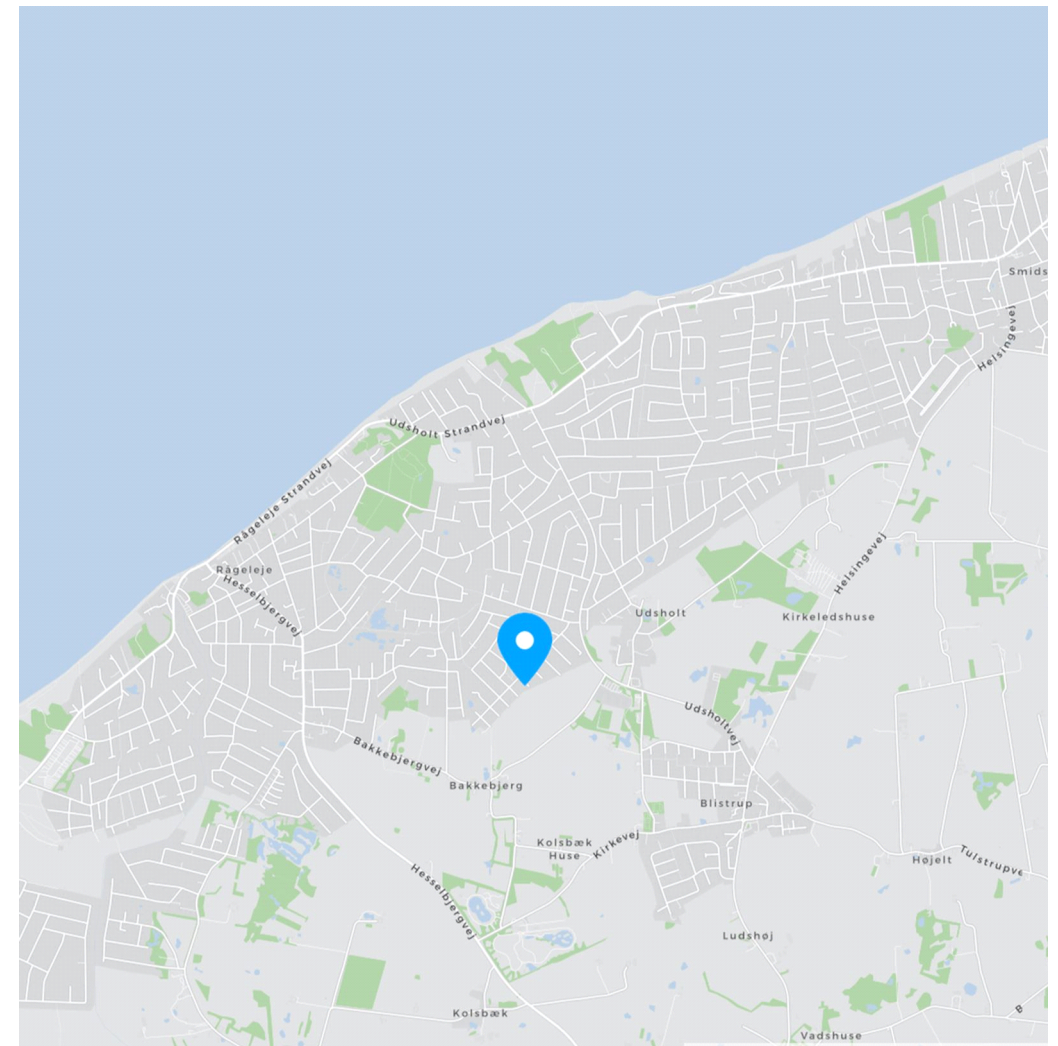
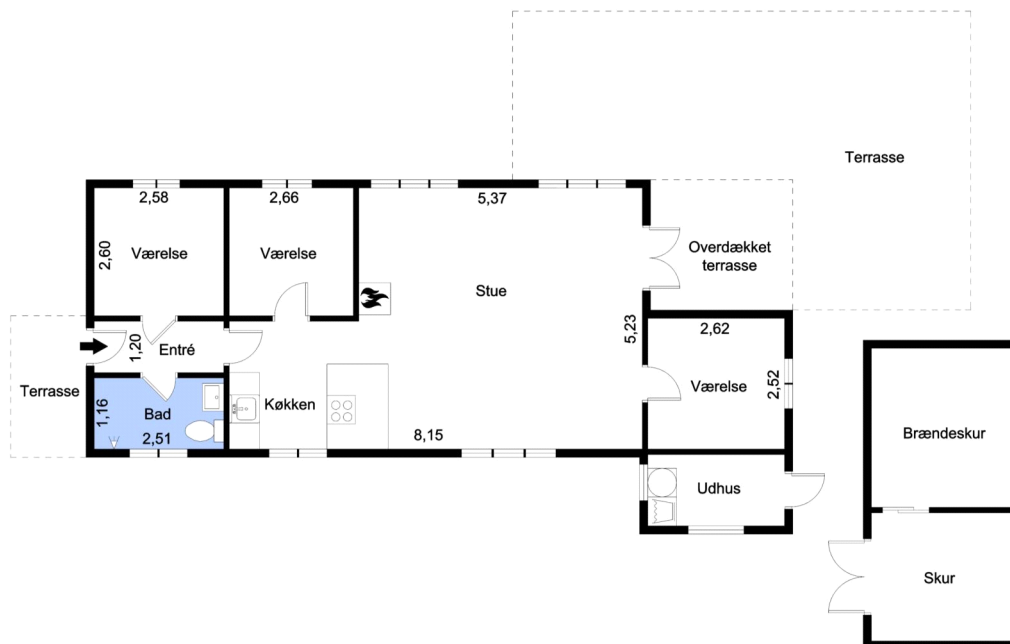


Stue

Adresse: Skallelose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025



Adresse: Skallelose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	7 dv Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.:	2308293
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer

Grundareal udgør:	1.204 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
- heraf Udhushus:	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Udhushus:	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.726.000 kr.
Grundværdi:	1.181.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.380.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	944.800 kr.

Tilbehør:

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

AEG tørretumbler, Whirlpool vaskemaskine, Electrolux indbygningsovn (2025), keramiske kogeplade, Gram opvaskemaskine og Electrolux køleskab.
Panasonic varmepumpe.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælger medtager personlige ejendele og effekter. Der henvises til den udarbejdede liste over medfølgende indbo.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ingen lokalplan forligger på ejendommen pr. 23.09.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.08.1966 lbnr. 9514-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 16_A_476
Nr. 2 lyst d. 21.03.1972 lbnr. 6795-16 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skallelose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn 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.

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.

Adresse: Skallelose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.042	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	10.487	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.518.452
Rottebekæmpelse	kr.	87			
Grundejerforening	kr.	850	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejerbidrag	kr.	596	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Husforsikring	kr.	3.195	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.830			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.322 md./ 159.863 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.767 md./ 129.201 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: 12.11.2025
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: Skallelose-Kjæret 4, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593397
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 13.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Rørhavegård Kasserer: Kurt Brix Pedersen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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