



REAL

Udsholt Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	250
Kontantpris	9.995.000	Andre bygninger	1.219
Ejerudgift	4.704	Grund ha	8,2539
Byggear/ombygget	1864/2023	Energimærke	C

Sagsnr. **3593306**

RealMæglerne Gribskov ApS

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

Salgsopstilling

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 Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Fantastisk 4-længet landejendom!

Kom ud og besøg denne skønne ejendom med rigtig god plads til den store familie eller måske 2 generationer?

Beliggende i lille landsbymiljø med gadekær. Kort afstand til stranden, indkøb, skole og sportsmuligheder.

Ejendommen ligger på en 8,25 hektar stor grund, hvor den ene hektar er en parklignende græsplæne.

Gårdsplads med toppede brosten.

En ejendom, som henvender sig til erhvervsdrivende eller til heste- eller andet dyrehold.

744 kvm. stort maskinhus med støbt gulv til tung belastning.

Ejendommen består af bolig, kontorlokaler, erhvervslokaler/lager og værksted, så der er tonsvis af muligheder.

Denne skønhed fremtræder i rigtig god stand - både inde og ude - og bør opleves!

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.

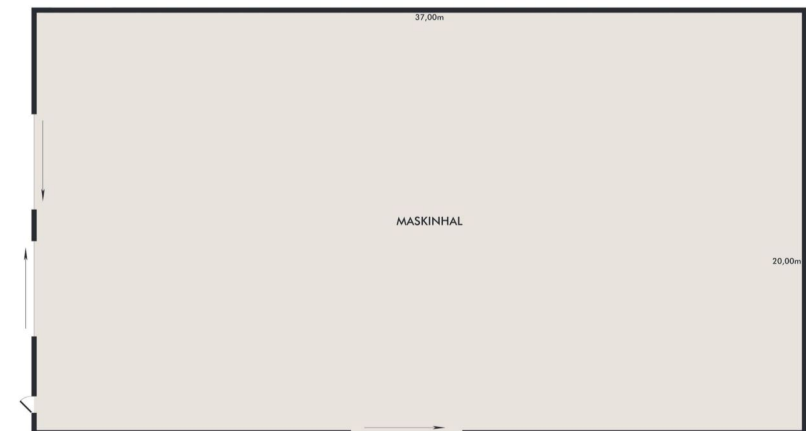
Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Kyhl

Adresse: Udsholt Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026





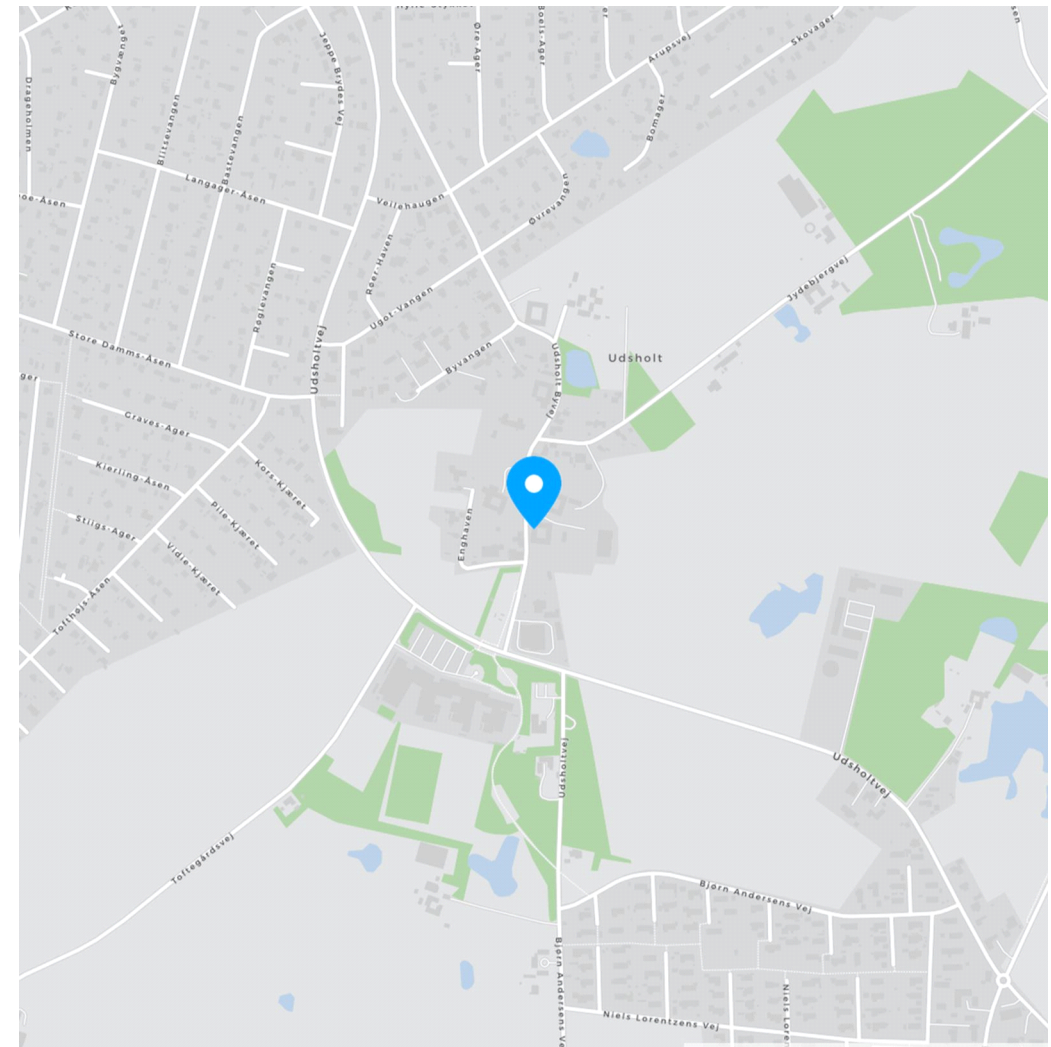
Adresse: Udsholt Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Udsholt Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ☒ Nej

Matrikel betegnelse og grundareal

5 a Udsholt By, Blistrup

Arealer i alt

Areal

8,2539 ha

8,2539 ha

Heraf vej

286 m²

286 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Kontor/erhvervsareal

Nr. 3 Værksted/erhvervsareal

Nr. 4 Værksted/erhvervsareal

Nr. 5 Garage/maskinhus

Nr. 6 Maskinhus/lade/hal

Bygningsareal i alt

Areal

115 m²

205 m²

65 m²

90 m²

744 m²

1.219 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja ☒ Nej

☒ Ja ___ Nej

___ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er offentlig kloak

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at aftalen kan opsiges fra år til år.

☒ Ja ___ Nej

☒ Ja ___ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja ☒ Nej

___ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Adresse: Udsholt Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
 Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	5 a Udsholt By, Blistrup
BFE-nr.:	9982860
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1864/2023

Arealer*

Grundareal:	8,2539 ha
- heraf vej	286 m ²
Boligareal i alt:	250 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	1.219 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.780.000 kr.
Grundværdi bolig:	517.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.224.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	413.600 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ja, Bevarende lokalplan nr. 347.02 for Udsholt Landsby fra 2008

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1840 lbnr. 910919-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
 Nr. 2 lyst d. 17.02.1937 lbnr. 2120-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 16_A_191
 Nr. 3 lyst d. 08.01.1940 lbnr. 1840-16 Tillægstekst Dok om vej mv Rette lysningsdato: 08.01.1840. Filnavn: 16_E_609
 Nr. 4 lyst d. 17.12.1942 lbnr. 2479-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv se side 38 - Filnavn: 16_C_454
 Nr. 5 lyst d. 17.12.1942 lbnr. 2494-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16_H_504
 Nr. 6 lyst d. 22.07.1961 lbnr. 4993-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_A_60
 Nr. 7 lyst d. 08.02.1972 lbnr. 3185-16 Tillægstekst Dok om opstuvning af vand mv, Vedr 4A Filnavn: 16_A_191
 Nr. 8 lyst d. 17.10.1983 lbnr. 27990-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
 Nr. 9 lyst d. 17.10.1983 lbnr. 27991-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Akt: 16_A_191
 Nr. 10 lyst d. 25.10.1985 lbnr. 34480-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 47.8 Filnavn: 16_I_334
 Nr. 11 lyst d. 07.05.1986 lbnr. 14733-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 4A Akt: 16_A_191
 Nr. 12 lyst d. 11.10.1991 lbnr. 16187-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 16_B_508

Adresse: Udsholt Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

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:
- Uoplyst pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det opgivne beløb på kr. 15.900,- er i følge energimærket udgiften til træpiller og el til opvarmning pr
år.
Sælger oplyser, at bruge 8-10 paller træpiller pr. år.

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.

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
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Udsholt Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.342	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld bolig	kr.	3.693	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Skorstensfejning	kr.	1.195	I alt	kr.	10.064.350
Rottebekæmpelse	kr.	577			
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7			
Ejendomsforsikring	kr.	35.616	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		56.450			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.572 md./ 642.868 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.870 md./ 526.435 år v/24,10%
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: 31.01.2026
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: 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 Byvej 6A, Udsholt, 3230 Græsted
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 3593306
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 31.01.2026

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.

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.: 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.