



**REAL**

## Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>201</b>
Kontant	<b>10.095.000</b>	Andre bygninger	<b>678</b>
Ejerudgift	<b>7.796</b>	Grund ha	<b>2,0235</b>
Byggeår	<b>1890</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **374547**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / [www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye](http://www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye)

## 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: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026



### **Grønholt - 4-længe landejendom med to boligenheder og +2 HA jordtillæggende**

Charmerende firlænget landejendom med gode muligheder for både bolig, hobby og mindre dyrehold. Ejendommen omfatter ca. 2 hektar jord og er særdeles velegnet til eksempelvis mindre dyrehold eller 2-3 heste.

Hovedhuset rummer to selvstændige boligenheder med separate postadresser på henholdsvis 116 m<sup>2</sup> og 85 m<sup>2</sup>. Begge boliger fremstår med ældre køkken- og bade faciliteter og giver mulighed for modernisering efter egne ønsker. Der er desuden uudnyttet loftsrum med adgang fra begge boliger, som allerede er klargjort med kviste og dermed oplagt til yderligere beboelse.

Ejendommen er overordnet i god, solid stand, men må påregnes en vis opdatering og istandsættelse for at fremstå tidssvarende.

De tilhørende længer udgør i alt 678 m<sup>2</sup> og indeholder tidligere staldbygninger, maskinrum og kornopbevaring samt en fuld loftsetage. Bygningerne anvendes i dag til blandt andet udlejning, jagt og opmagasinering, hvilket giver gode muligheder for både erhvervsmæssig anvendelse eller hobbyprojekter. Derudover forefindes en fyrcælder med oliefyr samt mulighed for etablering af vaskerum.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til nærliggende byer – kun ca. 5 minutters kørsel til Fredensborg og ca. 10 minutter til både Humlebæk og Hillerød. Helsingørmotorvejen nås ligeledes på ca. 10 minutter, og der er offentlig transport fra Grønholt trinbræt på strækningen mellem Helsingør og Hillerød.

En ejendom med mange anvendelsesmuligheder – ideel for dig, der ønsker landlige omgivelser med plads til både bolig, dyr og aktiviteter.

### 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: Henrik Melbye

Adresse: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Udendørs



Adresse: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026



Garage



Garage



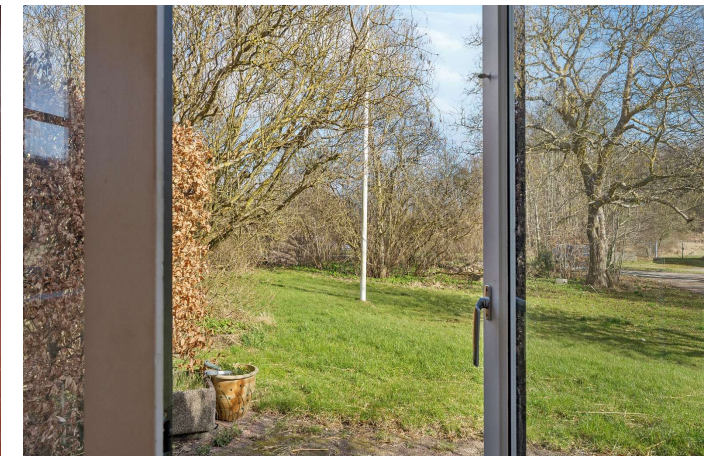
Garage



Udendørs



Udendørs

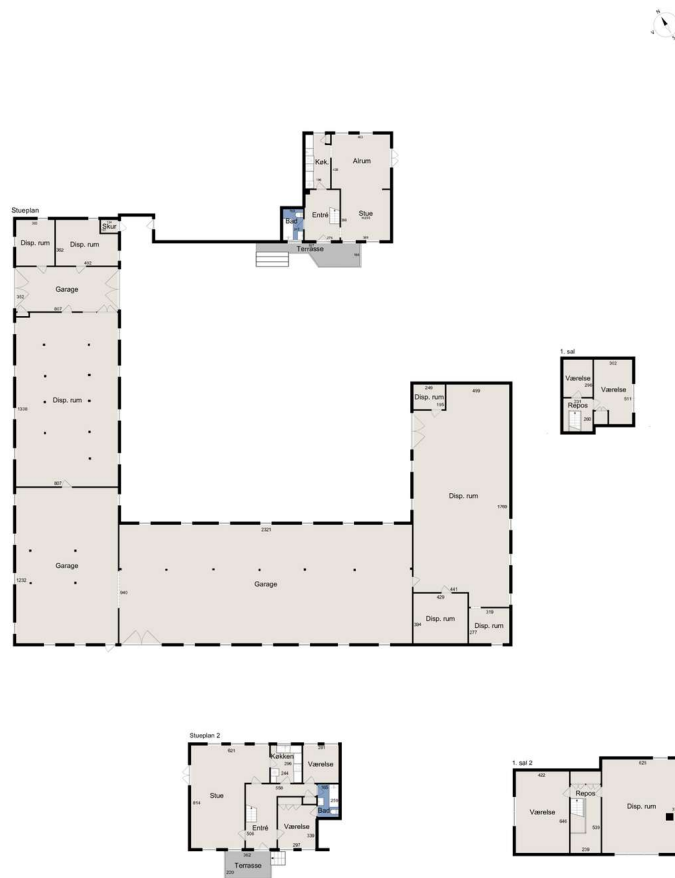


Udsigt

Adresse: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
 Kontantpris: kr. 10.095.000

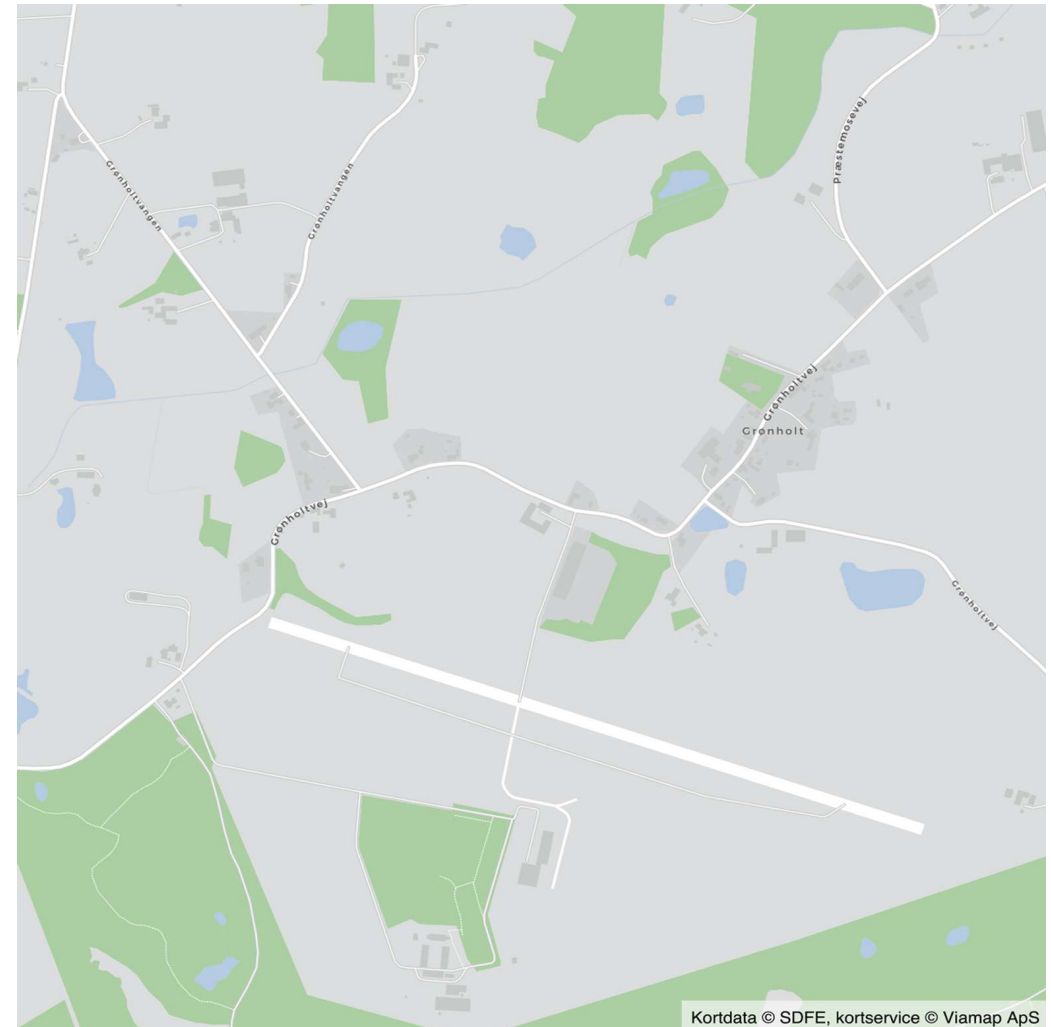
Sagsnr.: 374547  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3n Grønholt By, Grønholt m.fl.
BFE-nr.:	7504417
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1890

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	4.245.000
Grundværdi bolig:	10.818
Grundværdi produktionsjord:	737.561
Grundværdi øvrig jord:	14.751
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.396.000
Grundlag for grundskyld bolig:	8.654
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

**Arealer\*\***

Grundareal:	2,0235 ha
- heraf vej	1.090 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	201 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m <sup>2</sup>
Tiloversbleven landbrugsbygning:	678 m <sup>2</sup>

\*\* 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: 01.01.1585 - Dok om færdselsret mv, Vedr 3M
- Nr. 2: 14.02.1917 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3M 3N (40-245)
- Nr. 3: 09.10.1952 - Landvæsensnævnsforlig, Vedr 3M
- Nr. 4: 09.11.1953 - Landvæsensnævns forlig, Vedr. 21a Grønholt by
- Nr. 5: 17.06.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A
- Nr. 6: 03.09.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3M, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 21.10.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 03.12.1985 - Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 9: 21.04.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10: 26.05.1993 - Dok om forkøbsret mv
- Nr. 11: 10.11.1999 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering vedr. 3a
- Nr. 12: 29.07.2011 - Deklaration om kloak- og el-ledninger mv.

**Planer**

Kommuneplan LJ 08 - Grønholt skovlandskab

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 68.251 Forbrug: 5000 liter olie

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G

Adresse: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
 Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.320	Kontantpris	kr.	10.095.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	72	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	62.450
Fuld renovation to boligenheder	kr.	9.287	I alt	kr.	10.157.450
Ejendomsforsikring Topdanmark	kr.	41.014			
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	279			
Skorstensfejergebyr 2026	kr.	577			
Anslået tillæg ejendomsskat efter overgang til hobbylandbrug	kr.	25.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	93.548			

**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: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026

#### 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. 13: hovedstol kr. 1.654.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 1.505.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### 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.

#### Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år. Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

#### Ændring af status til hobbylandbrug

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen forventeligt vil ændre status til hobbylandbrug/beboelse efter frastykning og ny ejer vil i kraft af mindre jordarealer få ændret også de i salgsoptstillingen angivne off. vurdering, herunder værdiskatteberegning og ejendomsskatter.

Køber er opfordret til at kontakte også egne rådgivere for beregning af de økonomiske og skattemæssige forhold vedr. køb af sådan ejendom.

#### Jordforurening

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

#### Beskyttet natur, sten- og jorddiger og skovbyggelinjer

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende med beskyttelseslinjer indenfor beskyttet natur i form af sø, mose, eng, habitatområde, skovbyggelinjer og sten- og jorddiger. Der henvises til vedlagte ejendomsdatarapport.

#### Bevaringsværdi

Ejendommen har en bevaringsværdi på 3. Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3a - Grønholt By, Grønholt	2,0235 ha	0 m <sup>2</sup>
3n - Grønholt By, Grønholt	1,6494 ha	0 m <sup>2</sup>
3m - Grønholt By, Grønholt	10,9255 ha	1.090 m <sup>2</sup>
Areal i alt	2,0235 ha	1.090 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Grønholtvej 14 - Stuehus til landbrugsejendom	1890	201 m <sup>2</sup>	201 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Grønholtvej 14 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1890	678 m <sup>2</sup>	

Adresse: Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 22.05.2026

Bygningsareal i alt	<u>879 m<sup>2</sup></u>	<u>201 m<sup>2</sup></u>	Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej
---------------------	--------------------------	--------------------------	--	-----

#### Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark Forsikring A/S

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Grønholtvej 14 - Stuehus til landbrugsejendom	

#### Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 10.095.000
Kontant købesum i alt	<u>kr. 10.095.000</u>

#### Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: Fælleskloakeret: spildevand

#### Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

#### Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

#### Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

#### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej  
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

#### Momsreguleringsforpligtelse

# 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 Henrik Melbye ApS - Lokalkendskab & Godt Humør!

RealMæglerne Henrik Melbye ApS  
Strandvejen 294 A  
3070 Snekkersten

Tlf.: 7060 5899  
Mobil/sms: 2047 1108  
Mail: 3070@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/374](http://www.realmaeglerne.dk/374)