



**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>6.836</b>	Grund ha	<b>2,0235</b>
Byggeår	<b>1890</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, Grønholt, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026



### **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 badefaciliteter og giver mulighed for modernisering efter egne ønsker. Der er desuden udnyttet 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 fyrkælder 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, Grønholt, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Udendørs



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

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026



Garage



Garage



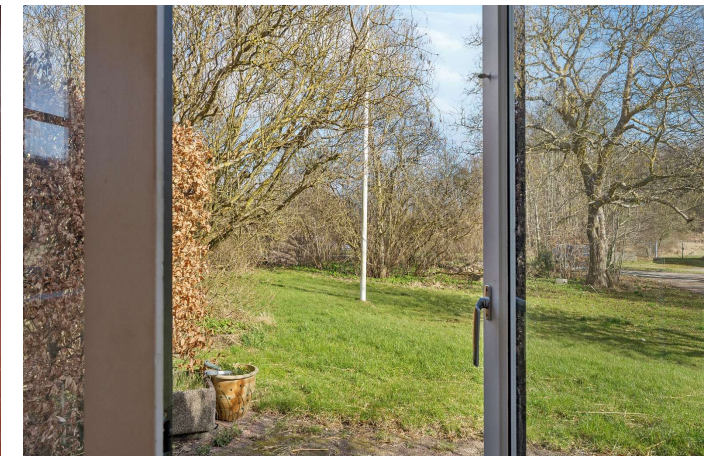
Garage



Udendørs



Udendørs

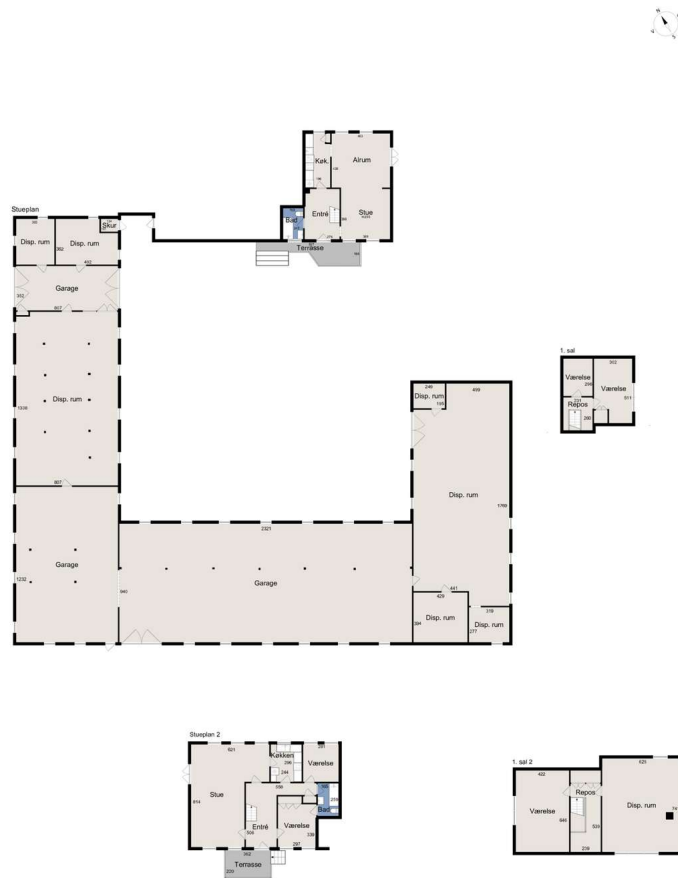


Udsigt

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

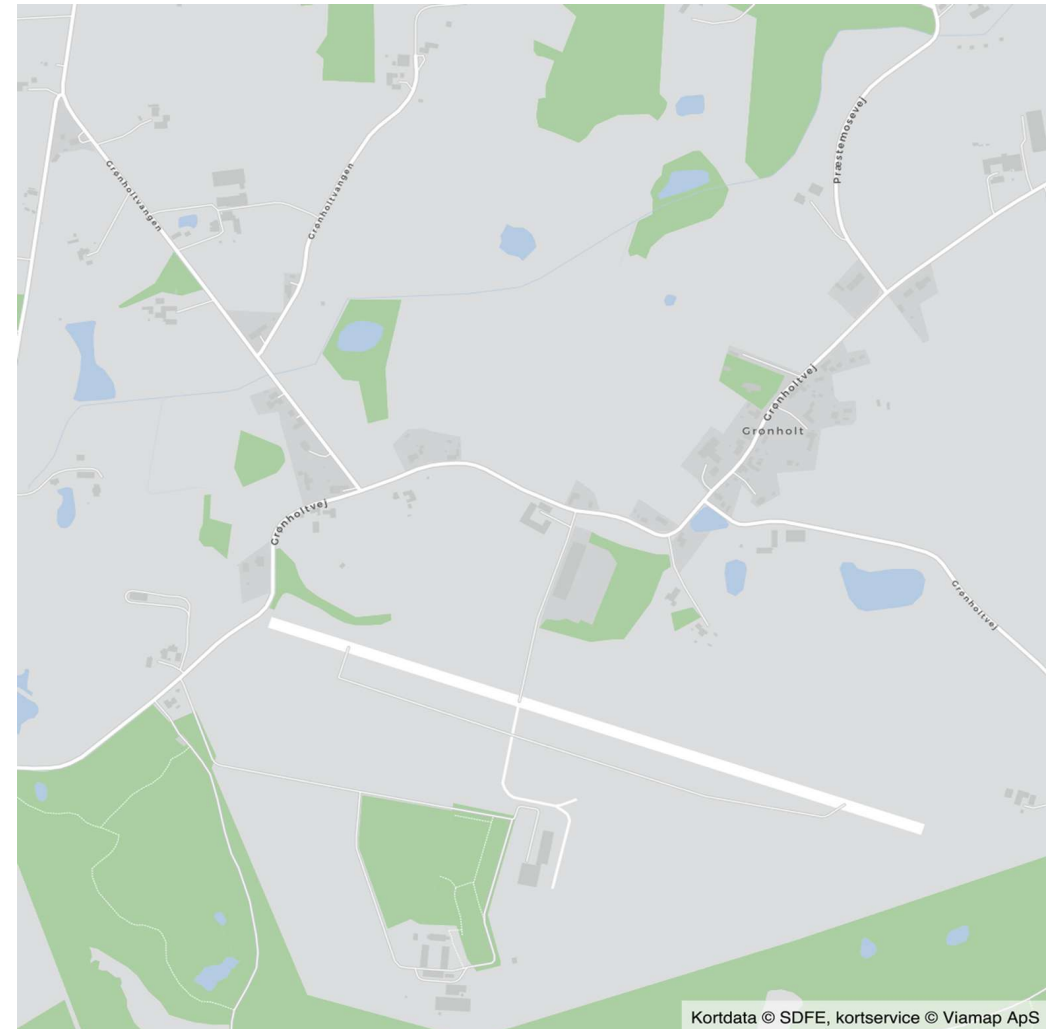
Sagsnr.: 374547  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til:  
Kommune: Fredensborg  
Matr.nr.: 3a Grønholt By, Grønholt  
BFE-nr.: 7504417  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Oliefy  
Opført/ombygget år: 1890

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi bolig:  
Grundværdi produktionsjord:  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.240.000  
Grundlag for grundskyld bolig: 603.600  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

**Arealer\*\***

Grundareal: 2,0235 ha  
Boligareal i alt: 201 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 40 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 678 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer  
opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygn-  
ingsarealer 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 færdsejersret 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 pante-  
gæld  
- 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:  
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Oplysningerne stammer fra:

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.724	Kontantpris	kr.	10.095.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	5.010	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	62.450
Fuld renovation to boligenheder	kr.	9.287	I alt	kr.	10.157.450
Ejendomsforsikring Topdanmark	kr.	41.014			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 82.035

**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: 505.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.089 md. / 661.071 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.340 md. / 532.074 år v/25,94 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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, Grønholt, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.095.000

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026

#### 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:

### Andre forhold af væsentlig betydning

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme

forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3a - Grønholt By, Grønholt	2,0235 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	2,0235 ha	0 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>	
Bygningsareal i alt		879 m <sup>2</sup>	201 m <sup>2</sup>

#### Forsikringsforhold

Selskab:

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

#### Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 10.095.000
Kontant købesum i alt	kr. 10.095.000

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

Sagsnr.: 374547  
Ejerudgift/md.: kr. 6.836

Dato: 04.04.2026

**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  
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

# 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)