



REAL

Grønholtvej 14, 3480 Fredensborg

| | | | |
|------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type | Landejendom | Bolig m ² | 201 |
| Kontant | 10.095.000 | Andre bygninger | 678 |
| Ejerudgift | 7.796 | Grund ha | 2,0235 |
| Byggeår | 1890 | Energimærke | G |

Sagsnr. **374547**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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: 06.07.2026



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 m² og 85 m². Begge boliger fremstår med ældre køkken- og badefaciliteter 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 m² 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 fyrekælder 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: 06.07.2026



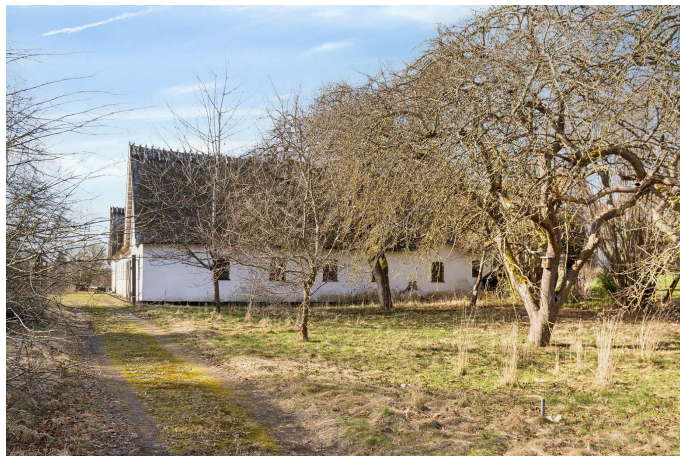
Set fra vejen



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: 06.07.2026



Garage



Garage



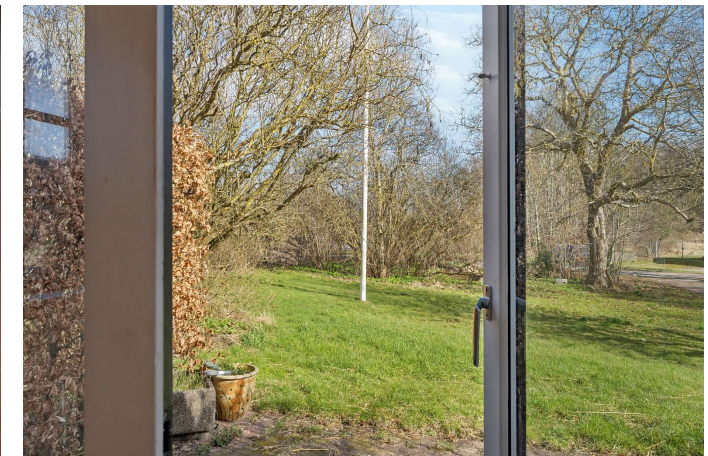
Garage



Udendørs



Udendørs



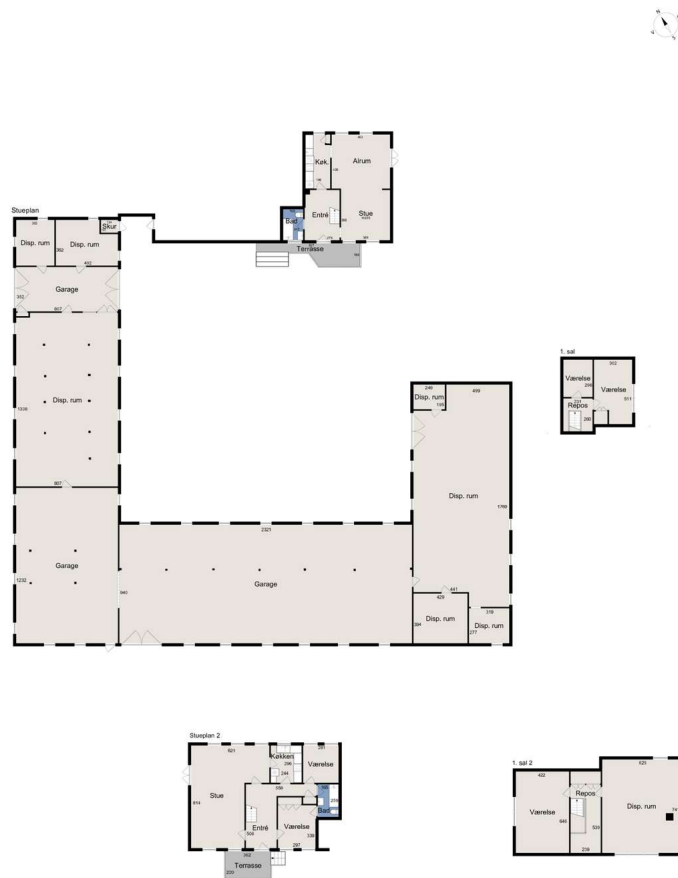
Udsigt



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

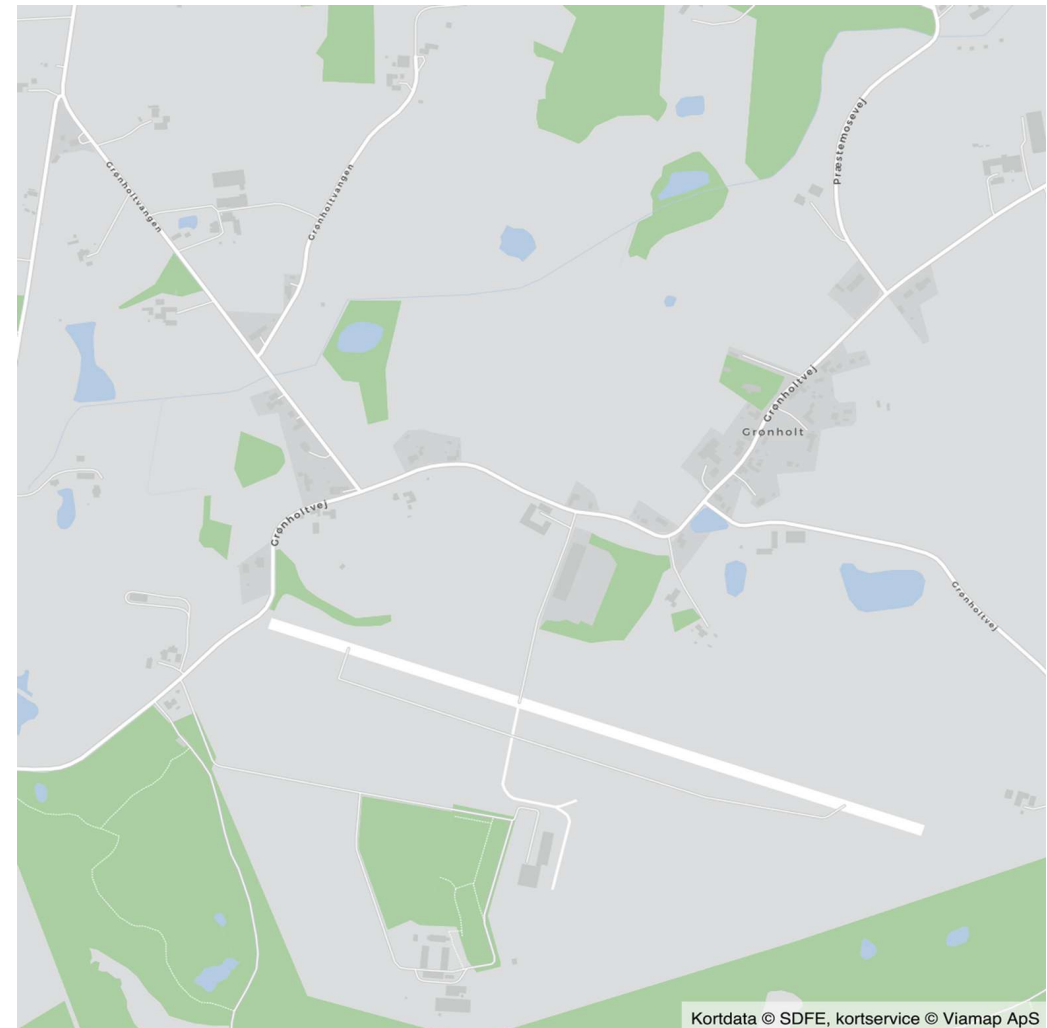
Sagsnr.: 374547
 Ejerudgift/md.: kr. 7.796

Dato: 06.07.2026



Vejledende tegning uden ansvær

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: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Ejendomstype: | Landejendom |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Fredensborg |
| Matr.nr.: | 3a Grønholt By, Grønholt |
| 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 |
| Boligareal i alt: | 201 m ² |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 40 m ² |
| Tiloversbleven landbrugsbygning: | 678 m ² |

** 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: 17.06.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A
- Nr. 2: 21.10.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 03.12.1985 - Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pante-gæld
- Nr. 4: 21.04.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 26.05.1993 - Dok om forkøbsret mv
- Nr. 6: 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: 06.07.2026

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.

Elinstillationsrapport: 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: 06.07.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--|-----|---------------|------------------------------|-----|------------|
| 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: 06.07.2026

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 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.

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 erhvervsjendom, 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 salgsoptillingen 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.

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 ejendomsdatabaser.

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 ² |
| Areal i alt | 2,0235 ha | 0 m ² |

Bygningsareal

| Bygning | Opført | Areal | Heraf boligareal |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Nr. 1 - Grønholtvej 14 - Stuehus til landbrugsejendom | 1890 | 201 m ² | 201 m ² |
| Nr. 2 - Grønholtvej 14 - Tiloversbleven landbrugsbygning | 1890 | 678 m ² | |
| Bygningsareal i alt | | 879 m ² | 201 m ² |

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark Forsikring A/S

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

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

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

Dato: 06.07.2026

dom

Købesummens fordeling

| | | |
|---|-----|-------------------|
| Nr. 1 - Grønholtvej 14 - Stuehus til landbrugsejendom | kr. | 9.225.000 |
| Småbygninger | kr. | 870.000 |
| Kontant købesum i alt | kr. | <u>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

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen 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 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.realmæglerne.dk/374