

Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**3.877**
Kontant	**3.195.000**		
Udbetaling	**160.000**		
Ejerudgift	**1.950**		

Sagsnr. **341-2411**

RealMæglerne Fredensborg ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/fredensborg

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

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: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.195.000

Sagsnr.: 341-2411
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 15.11.2026



Stor byggegrund i attraktivt og naturskønt område

På Høje Lønholt 4D i Fredensborg udbydes en attraktiv helårsgrund på hele 3.877 m² med en fredelig og naturskøn beliggenhed i det eftertragtede Lønholt. Her får I en sjælden mulighed for at skabe rammerne om jeres fremtidige hjem i et område, hvor landsbyidyl, grønne omgivelser og god plads går op i en højere enhed.

Grunden er beliggende i det lille og stemningsfulde bysamfund Lønholt, som blandt andet er kendetegnet ved stråtækte huse, gadekær og en rolig atmosfære. Området har en særlig charme og et landligt præg, hvor man tydeligt mærker nærheden til naturen, samtidig med at man ikke er langt fra hverdagens praktiske behov. Her er der plads til ro, luft og udeliv, og beliggenheden henvender sig oplagt til jer, der ønsker at bo i grønne omgivelser uden at give afkald på en god og tilgængelig placering.

Grunden ligger i et roligt område omgivet af åbne arealer, træer og den særlige idyl, som kendetegner Lønholt. Den store grundstørrelse giver gode muligheder for at tænke både bolig, have og udemiljøer ind i en samlet helhed. Her kan der skabes et hjem med fokus på lys, privatliv og udsyn til de grønne omgivelser, ligesom der er oplagte muligheder for at etablere dejlige opholdsarealer ude, hvor naturen kan blive en naturlig del af hverdagen.

Samtidig er beliggenheden praktisk i forhold til dagligdagen. Fra grunden er der kort afstand til Fredensborg med indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og byens øvrige faciliteter. Derudover er der gode forbindelser til både Hillerød, Helsingør og København, hvilket gør placeringen attraktiv for jer, der ønsker en base i rolige omgivelser, men fortsat har behov for nem adgang til større byer, arbejdspladser og transportmuligheder.

Beliggenheden giver jer således det bedste fra to verdener: fredelige, landlige omgivelser med naturen tæt på – og samtidig en hverdag, hvor indkøb, institutioner, skole og transport er inden for overkommelig rækkevidde.

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: Christoffer La Cour Bentzon

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.195.000

Sagsnr.: 341-2411
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.195.000

Sagsnr.: 341-2411
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	44h Lønholt By, Grønholt
BFE-nr.:	8599614
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Grundværdi:	3.495.000
Grundlag for grundskyld:	2.796.000

Arealer

Grundareal udgør: 3.877 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om vandindvinding ved Sjælsø
Servitut nr. 2 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Servitut nr. 3 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 4 - Dok om færdselsret mv, Vedr 44A, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan LL 01 - Lønholt Landsby
Lokalplan L01 - Lønholt landsby
Lokalplan L01-1 - Lokalplan L01 inkl. tillæg 1. Lønholt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.195.000

Sagsnr.: 341-2411
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 15.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Der foreligger en geoteknisk rapport af 30. juni 2020, udarbejdet i forbindelse med planlægningen og/eller projekteringen af en enfamiliebolig.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber afholder de til enhver tid værende tilslutningsomkostninger. Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.195.000

Sagsnr.: 341-2411
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	23.207
Rottebekæmpelse anslået	kr.	190
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.397

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
I alt	kr.	3.216.050

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.861 md. / 226.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.911 md. / 178.933 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.195.000	Sagsnr.: 341-2411 Ejerudgift/md.: kr. 1.950	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 975.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Om foreløbige ejendomsskatter
På tidspunktet for indgåelse af nærværende købsaftale, er grunden ikke vurderet. Derfor er den offentlige vurdering, herunder grundværdi, beskatningsgrundlag for grundskyld samt grundskyld i ejerudgiften, som anført i salgsopstillingen, anslået. Den offentlige vurdering er anslået til handelsværdien. Der henvises til salgsopstillingen herom.

Det bemærkes, at grunden kan blive beskattet på et foreløbigt beskatningsgrundlag, indtil den kan beskattes på en selvstændig vurdering af grunden. Hvis/når grundskyld før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan denne betaling for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om ejendomsvurdering og -beskatning på www.vurderingsportalen.dk.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Hos RealMæglerne Fredensborg består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.