



REAL

Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m ²	3.877
Kontant	3.495.000		
Udbetaling	175.000		
Ejerudgift	1.950		

Sagsnr. **341-2411**

RealMæglerne Fredensborg ApS
Højengen 3 / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / 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. 3.495.000

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

Dato: 30.06.2026



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 stråttækte 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



Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.495.000

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

Dato: 30.06.2026





Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.495.000

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

Dato: 30.06.2026

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:

(År)
2.796.000

Arealer

Grundareal udgør:

3.877 m²

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.495.000

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

Dato: 30.06.2026

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 borer, 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 salgsoptillingen.

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 salgsoptillingen.



Adresse: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.495.000

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

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Rottebekæmpelse anslået

kr. 23.207
kr. 190

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 3.495.000
kr. 22.850
kr. 3.517.850

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 23.397

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: Høje Lønholt 4D, Lønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.495.000

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

Dato: 30.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 975.000

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 salgsoptstillingen, anslået. Den offentlige vurdering er anslået til handelsværdien. Der henvises til salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige.

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

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