

Salgsopstilling

Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Denne smukke hesteejendom til mindre hestehold beliggende i den skønne landsby Grønholt ved Fredensborg som er omgivet af skov og marker kan nu blive jeres. Grunden rummer et hus på 206 m² samt et jordareal på 8 tønder land (knap 38.000m²), som strækker sig rundt om ejendommen og 100 m fra Grønholt Hegn.

I stuehusets lille entre findes trappe til 1. sal samt adgang til en stor vinkelstue med herlig udsigt til marker og heste. Der er ligeledes brændeovn i stuen, hvilket sætter prikken over i'et for stemningen. Fra stuen er der forbindelse til spisekøkken samt køkken og bryggers. Fra spisekøkkenet er der gennem de dobbelte terrassedøre udgang til en hyggelig, overdækket, åben udestue. Ved siden af spisekøkken er boligens første værelse samt et badeværelse og fyrrum.

På 1. sal venter jer 3 værelser, der eventuelt kan bruges som teenageafdeling med stue, soveværelse og walk-in closet, eller også har I gode muligheder for at lave flere børneværelser og/eller kontor. På 1. sal er ligeledes et stort badeværelse.

Der er yderligere 22 m² uudnyttet 1. sal ovenpå udestuen. Her kunne drømmene vandre til at etablere et nyt soveværelse med glasparti, så man kigge direkte ud på naturen og hestene.

Til ejendommen hører en ældre stald med 2 bokse og løsdrift til 4 heste. Desuden forefindes ældre skure på foldene, hvor der tillige er frostfrie vandkopper og drænedde folde. Haven er med gammel beplantning og emmer af god stemning.

Ønsker I et mindre landsted tæt på skov og natur samt tæt på by og offentlige transportmidler, så er denne ejendom være et oplagt bud!

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.

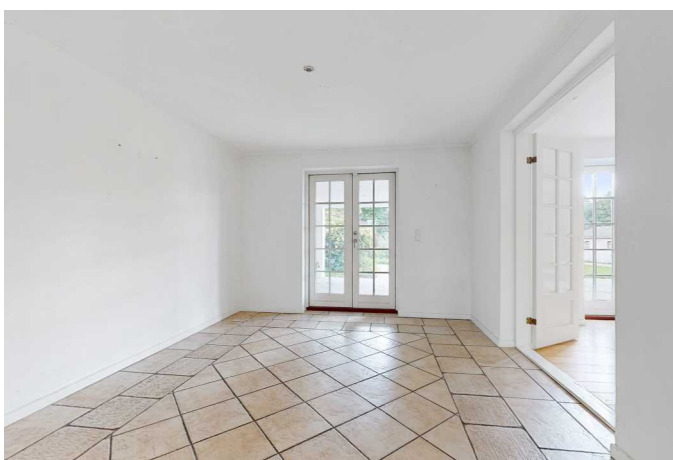
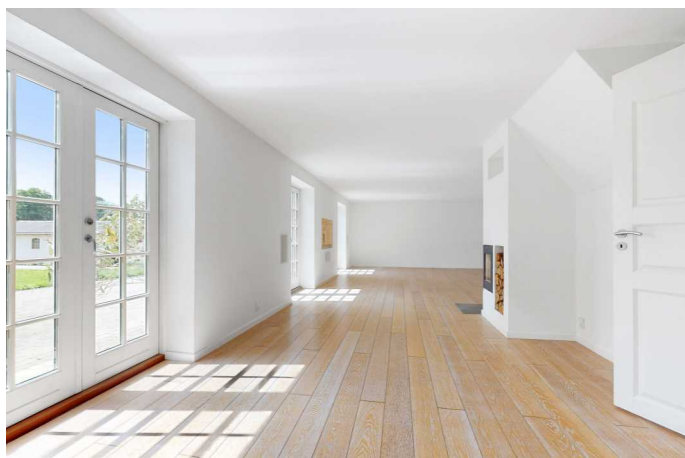
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

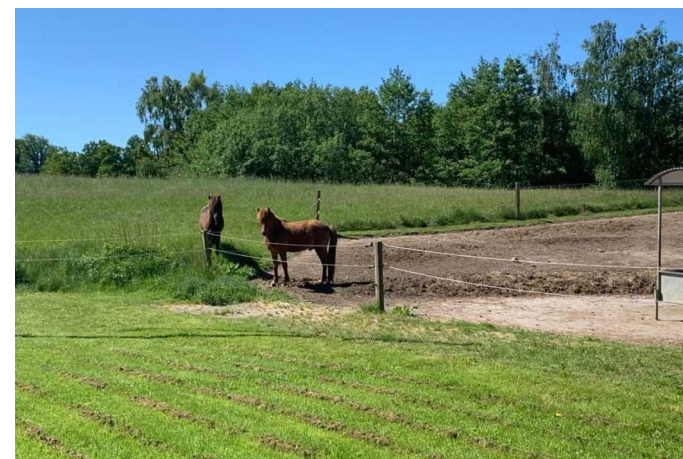
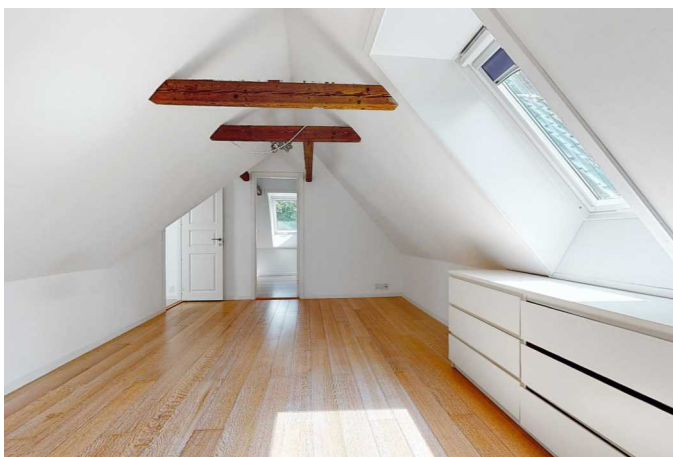
Dato: 30.04.2024



Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

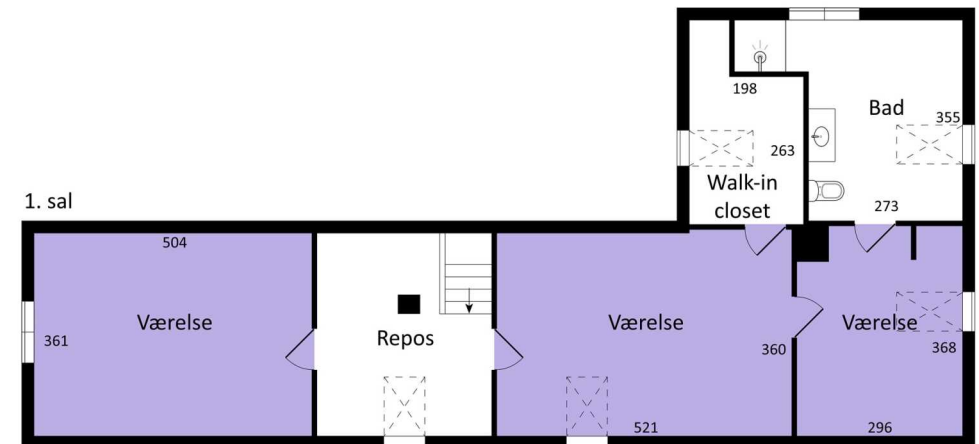
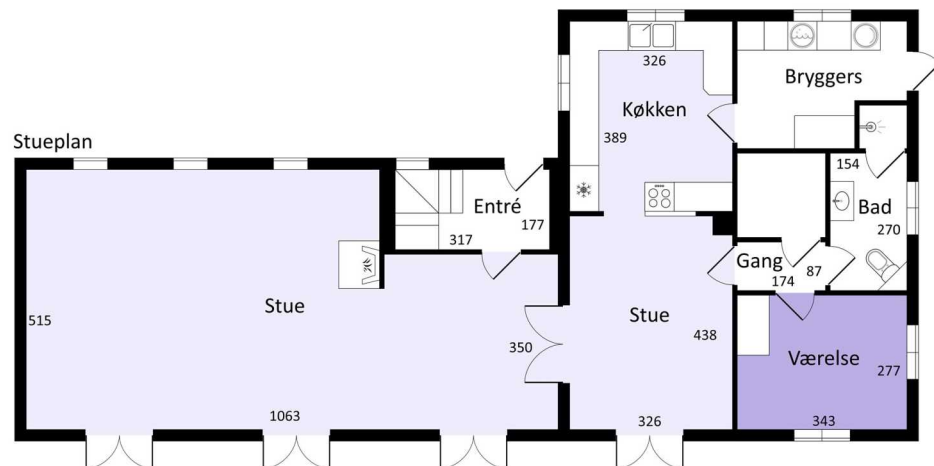
Dato: 30.04.2024



Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

Dato: 30.04.2024

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej
24 a Grønholt By, Grønholt	3,7505 ha	940 m ²
Arealer i alt	3,7505 ha	940 m ²

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer	Areal	Heraf boligareal
Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR		
Garage, carport, udhus	45 m ²	
Nr. 2 Grønholtvej 10	110 m ²	
Bygningsareal i alt	155 m ²	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger staldinventar.

Besætning og beholdninger
Der medfølger ingen besætning eller beholdninger.

Vand	X	Ja	Nej
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒		
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐	☒	
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐	☒	
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐	☒	

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er Separatkloakeret: spildevand
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er IKKE udstedt/varslet påbud.

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ikke udlejet bygninger
Om udlejning af jagtret oplyses, at der er ingen aftaler.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der er ingen fiskeret.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ikke andre aftaler om udlejning.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der er ingen forpagtningsaftaler.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning
Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Øvrige tilskudsordninger
Tilskud ydet til skovrejsning ☐ Ja ☒ Nej
Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er ikke ydet tilskud

Flyvehavre og bjørneklo
Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Der er ikke truffet aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning eller anden organisk gødning.

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses
Der er ikke drift på ejendommen.

Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	24 a Grønholt By, Grønholt
BFE-nr.:	2343322
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1924/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.584.000 kr.
Grundværdi:	7.048.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	3.495.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.796.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	5.638.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	3,7505 ha
- heraf vej	940 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	136 m ²
Kælderareal:	9 m ²
Udnyttet tagetage:	32 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Andre bygninger:	155 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	110 m ²
- heraf Udhus	45 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.06.1971 lbnr. 8645-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 21.10.1983 lbnr. 32250-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 03.12.1985 lbnr. 45520-13 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 13_AD_214
Nr. 4 lyst d. 21.04.1993 lbnr. 7354-13 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 13_AD_214
Nr. 7 lyst d. 29.07.2011 lbnr. 1002790567 Filnavn: 96a2c8d3-a2c5-4971-b12b-50eea661c9d6

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Grønholt skovlandskab
Sørup småbakked landskab

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab- Samsung
Gaskomfur - Smeg
Opvaskemaskine- Logik
Vaskemaskine samsung
Tørretumbler Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 25.200 Forbrug: 20.640,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.795.000
Grundskyld	kr.	46.799	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.650
Skorstensfejning	kr.	1.185	I alt	kr.	8.849.650
Landbrugsforsikring, ANSLÆT	kr.	10.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation	kr.	4.925			
Rottebekæmpelse	kr.	151			
Ejerudgift i alt 1 år		77.320			

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.307 md./ 603.678 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.306 md./ 483.669 år v/25,90%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Grønholtvej 10, Grønholt, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: SU-0013-5554
Ejerudgift/md.: kr. 6.443

Dato: 30.04.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: Ingen
--	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering