



REAL

Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	154
Kontant	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.034		
Byggeår	1985	Energimærke	+ C

Sagsnr. **256S1573**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 01.05.2026



Eksklusiv lejlighed i hjertet af Fredensborg

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der strækker sig over hele 154 kvadratmeter i et topmoderne udtryk. Her får du muligheden for at bo i en bolig, der er indrettet med sans for både æstetik og funktionalitet. Lejligheden byder på en rummelig entre/opgang med rigelig skabsplads, hvilket gør det nemt at holde orden fra første skridt indenfor.

Det åbne stue-køkken-alrum fungerer som boligens hjerterum, hvor familie og venner kan samles til hyggelige stunder. Det moderne køkken er designet med fokus på både stil og praktik, hvilket gør madlavningen til en sand fornøjelse. De store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald dagen lang.

Lejligheden rummer tre velproportionerede værelser, der alle tilbyder gode muligheder for personlig indretning – hvad enten det er soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Hertil kommer et gæstetoilet samt et badeværelse med brus, der begge fremstår moderne og indbydende.

Et ekstra plus ved denne lejlighed er det bryggerslignende rum, som giver ekstra opbevaringsmuligheder og plads til vaskefaciliteter. Alt står knivskarpt og klar til indflytning uden behov for renovering eller forbedringer.

Beliggenheden i Fredensborg er ideel; her har du alt lige ved hånden – uanset om du søger bylivets bekvemmeligheder eller naturens ro ved slotsparken og Esrum Sø. Gode parkeringsforhold sikrer desuden plads til bilerne lige udenfor døren.

Denne lejlighed repræsenterer den perfekte kombination af moderne komfort og naturskøn beliggenhed – kom selv og oplev det!

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 01.05.2026



Soveværelse



Stue



Værelse



Badeværelse



Værelse



Adresse: Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

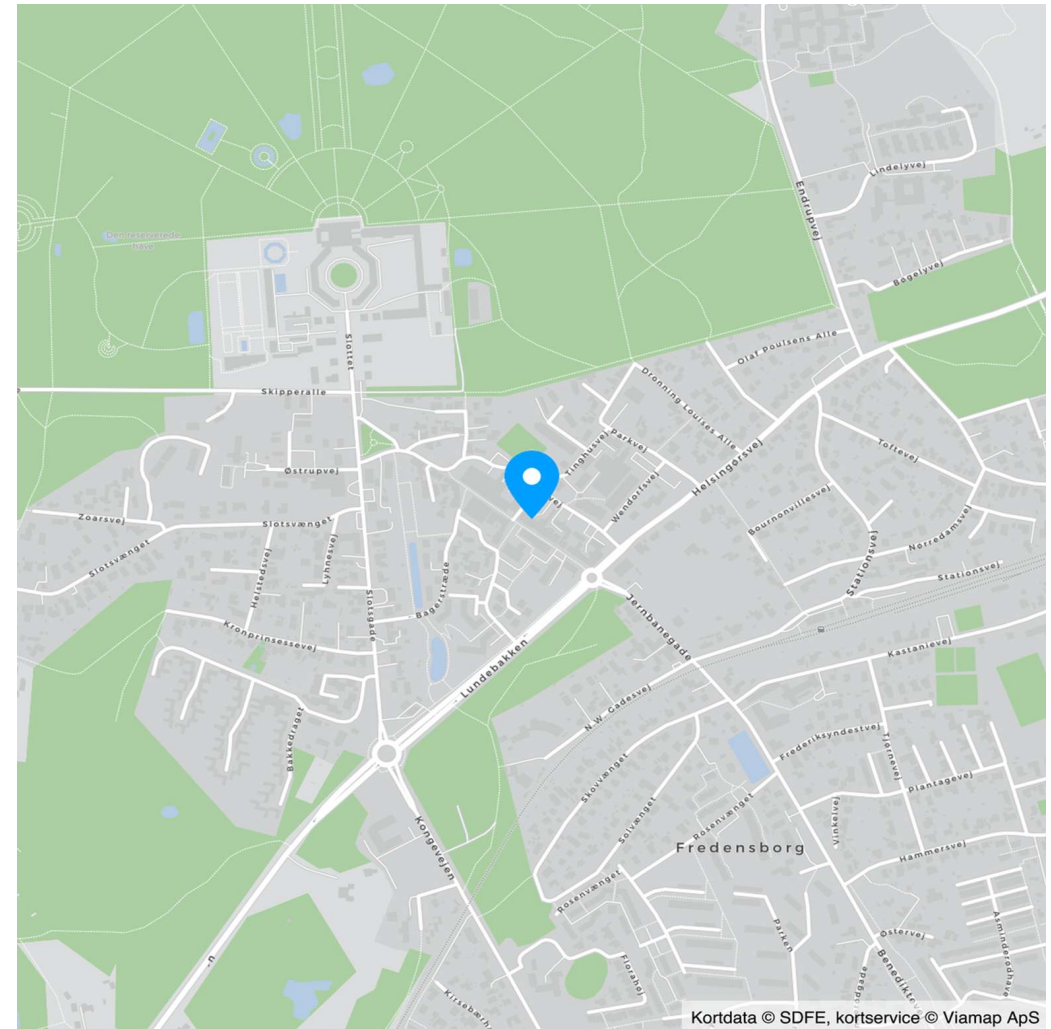
Sagsnr.: 256S1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	16b Fredensborg By, Asminderød
BFE-nr.:	242358
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.110.000
Grundværdi:	2.280.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.288.000
Grundlag for grundskyld:	1.824.000

Arealer**

Tinglyst areal:	154 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	136 m ²
Heraf andre arealer	18 m ²
BBR-boligareal:	154 m ²

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

* 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: 11.10.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen matr.nr. 16 B Fredensborg
Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 5: 28.03.2018 - Tillæg til vedtægter - Bl.a. elektronisk kommunikation

Planer

Kommuneplan FC 01 - Jernbanegade
Lokalplan F117 - Fredensborg bymidte

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens, 2016), Kogeplade (Siemens, 2016), Ovn (Siemens, 2016, 2 stk.), Køle/fryseskab (Siemens, 2016), Køleskab (Siemens, 2016), Opvaskemaskine (Miele, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice for yderligere

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 1.300,- pr. måned for varme og aconto kr. 600,- pr. måned for vand

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 01.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.769	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	15.139	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Ejerforening jf. budget	kr.	28.296	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	200	Ejerskiftegebyr	kr.	1.625
			I alt	kr.	4.024.300
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	60.404		

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: Rosingsvej 4, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 01.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.560.000
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000
Nr. 6: hovedstol kr. 319.000

Gæld udenfor købesummen

IngenEjerforening

Navn: E/F Matr. nr. 16b, Fredensborg
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 154 / 817
Tinglyst: 154 / 817
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Husdyr

Husdyr tillades ikke - Se husorden.

Udlejning

Tilladelse til udlejning gives jf. vedtægterne pkt. 16 - Det er ejerens pligt at fremsende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen.

Parkering

City Park forestår parkeringskontrol på ejerforeningens parkeringsplads - Tilladelse (parkeringskort) til parkering for ejere/beboere udstedes ved henvendelse til bestyrelsen.

Arbejdsdage

Der afholdes to årlige arbejdsdage, hvor grønne områder samt øvrige bygninger vedligeholdes - Indkaldelse sker v. opslag/pr. e-mail.

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