



REAL

Benediktevej 22

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	4.500.000	Værelser	7
Ejerudgift	5.662	Grund m2	1.115
Byggeår/ombygget	1880/1987	Energimærke	D

Sagsnr. **341-1002**

RealMæglerne Fredensborg ApS

Højengen 3 / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Fredensborg ApS

CVR-nr. 42600539

Højengen 3 / 2980 Kokkedal

Tlf. 49181100 / 3480@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/fredensborg

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

I, der er glade for ældre ejendomme med charme, karakter og smukke detaljer vil blive begejstrede allerede ved ankomst fra vejen. Den smukke villa er opført i 1880 og er sidst solgt i 1994. Her får I altså en yderst sjældnen mulighed for at kunne skabe rammer om tilværelsen i denne perle, der tilmeldt ligger helt centralt i Fredensborg.

Pladsen fordeler sig over to etager med tilsammen hele 188 m² bolig. Førstesalen er for nuværende indrettet som selvstændig bolig med både badeværelse og køkken og her får I, der ønsker et generationshus, eller vil tilbyde teenageren helt egen afdeling den oplagte løsning.

Villaen kan sagtens, og uden de helt store greb, selvfølgelig også igen tages i brug som almindelig familievilla, hvor I, der ønsker plads får masser af det.

Gennem hele huset skaber de mange, originale detaljer den slags atmosfære, der er nærværd umulig at skabe fra ny i dag. Den svungne trappe med de flotte balustre, de stemningsfulde rum, sprossevinduerne, det yndige indgangsparti og det smukke ydre. Her får I virkelig et udgangspunkt for at kunne skabe den smukkeste drømmebolig.

Til villaen er her etableret stort skur med plads til cykler, haveredskaber og -maskiner. Her er plæner, terrasser og gamle, smukke træer samt sol gennem hele dagen.

Beliggenheden er perfekt for den aktive familie. Her er I inden for ganske få minutters gang af både skole, daginstitution, station, indkøb og fritidsaktiviteter, ligesom området byder på masser af muligheder for oplevelser i det fri for de naturglade. Her er få minutters kørsel til Helsingørvejen og under 10 minutter til Helsingørsmotorvejen.

Vi glæder os meget til at vise jer rundt i denne smukke ejendom.

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: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

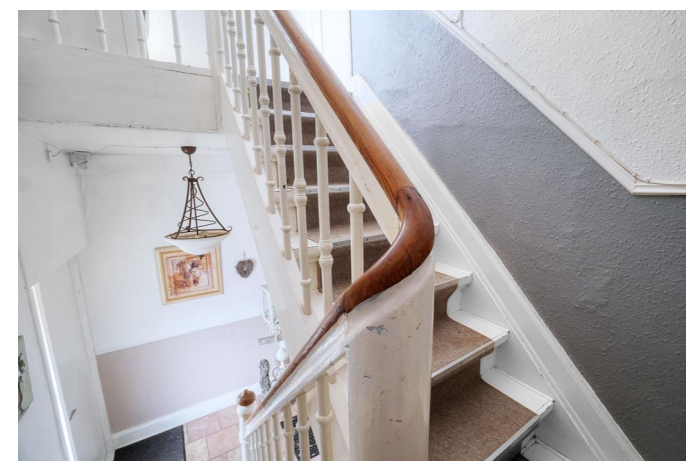
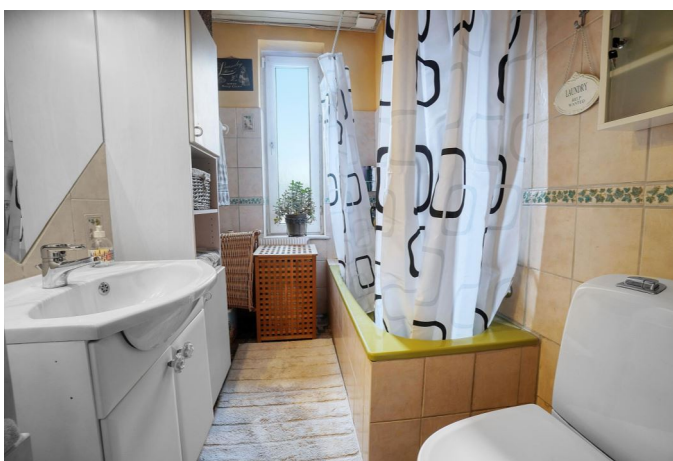
Dato: 31.01.2026



Adresse: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026



Adresse: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	11 æ Asminderød By, Asminderød
BFE-nr.:	2338603
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1880/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.055.000 kr.
Grundværdi:	4.437.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.044.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.549.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.115 m ²
- heraf vej	123 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Udestue:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr.1 lyst d. 24.03.1998 lbnr. 12253-13 Dok om vej, hegn mv. akt nr. 13_O_133

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.000 Forbrug: 2.927,30 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.624	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.500.000
Grundskyld	kr.	29.462	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	10.146	I alt	kr.	4.535.350
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	120			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

67.949

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.122 md./ 289.462 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.661 md./ 235.934 år v/24,60%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Køle/fryseskab: Gram & Hotpoint
Opvaskemaskine: Electrolux
Elkomfur: Asko
Induktionskogeplade: Ikea
Indbygningsovn: Ikea
Emhætte Gorenje & ukendt
Vaskemaskine: Electrolux
* Vaskemaskine fra bauknecht medfølger ikke.

En kondens tørretumbler kan medfølge efter aftale.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.



Adresse: Benediktevej 22, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 341-1002
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 31.01.2026

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. oplys hvorfra oplysningen om bevaringsværdigheden stammer, fx kommuneplan, lokalplan, byplanvedtægt eller Kulturstyrelsens register, FBB).

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