

REAL



Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	124
Kontant	3.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.900		
Byggeår	1922	Energimærke	+ C

Sagsnr. **355-9543**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. +45 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasboel

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: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

Dato: 19.04.2026



Attraktiv herskabslejlighed midt i Fredensborg

Nu har du mulighed for at flytte ind i denne fantastiske flotte herskabslejlighed i bymidten i Fredensborg. Allerede når man ser lejligheden udefra, fornemmer man historiens vingesus. Den smukke og flotte ejendom er nemlig det gamle jernbanehotel, og ejendommen er fyldt med smukke, charmerende detaljer.

Hjertet af lejligheden er den store, lyse stue. Og de 5 franske altaner gør lejligheden hel unik og sikrer, at der kommer masser af lys ind i boligen.

Lejligheden indeholder stor, hyggelig og lys forstue med fransk altan. Herfra kommer man direkte ind i den store stue med 3 franske altaner. Stuen har pga sin størrelse mange muligheder for indretning. Dejligt soveværelse også med fransk altan. Stort Svanekøkken med mulighed for spiseplads. Badeværelset som er istandsat i 2022 er lyst og med flot bruseniche. Desuden stort gangareal med masser af skabsplads og for enden et kammer, som i dag anvendes som arbejdsplads.

Velfungerende ejerforening. Ejendommen har nyere tag og dørtelefon.

Butikker/indkøb, restauranter, cafeer, bibliotek, kulturhus, skoler, daginstitutioner samt stationen er alt sammen lige i nærheden. Slotsparken og Esrum Sø er også i gåafstand fra lejligheden.

Kom og oplev lejlighed og beliggenhed. Ring til Bjarke Maasbøl på 4576 9051 og få en personlig fremvisning af lejligheden i Fredensborg.

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.

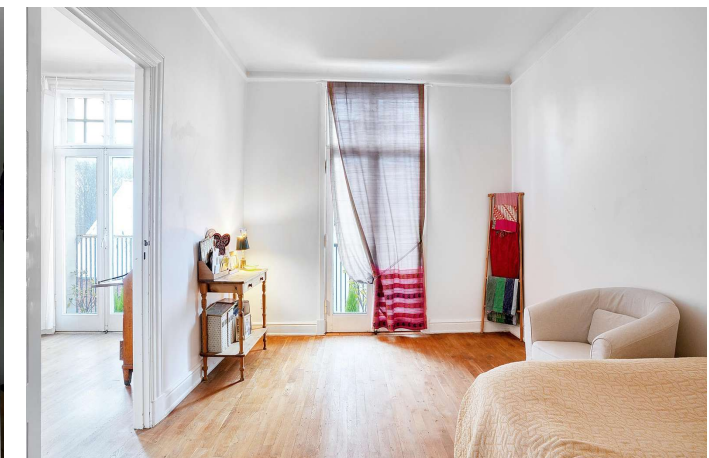
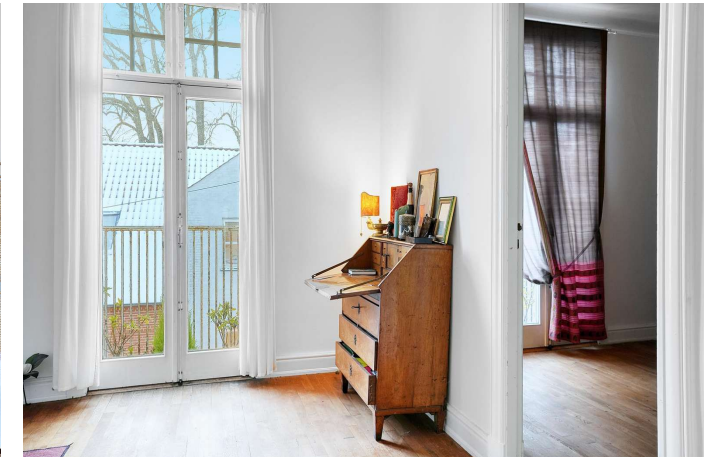
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

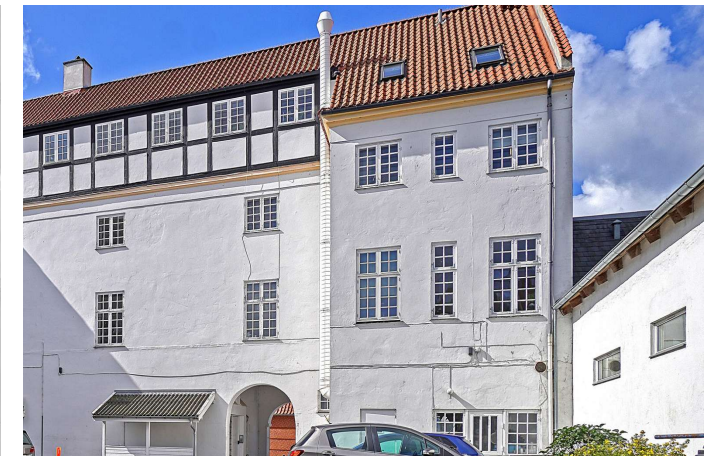
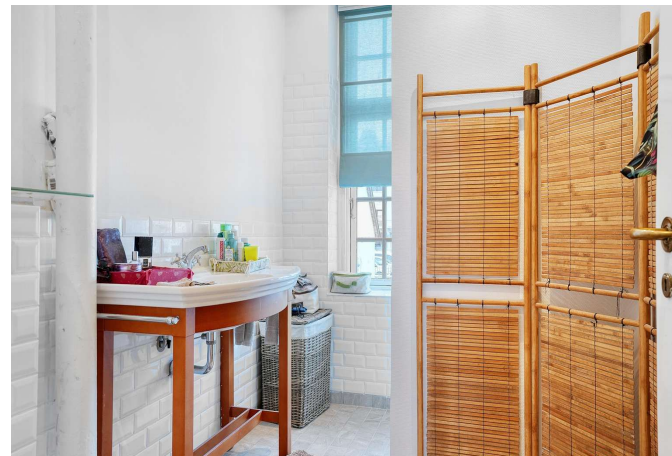
Dato: 19.04.2026



Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

Dato: 19.04.2026

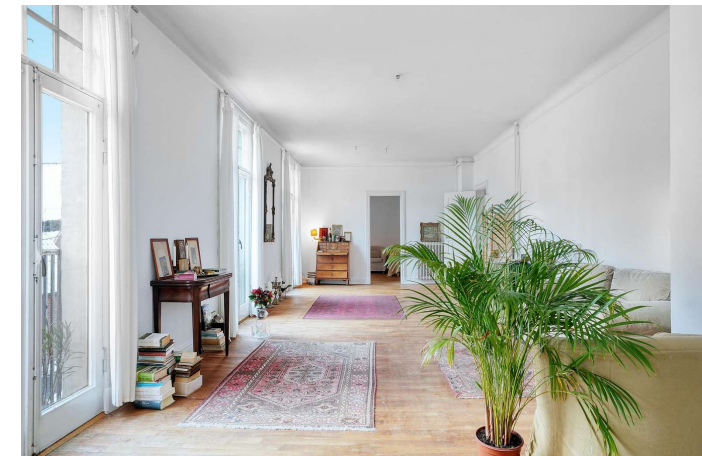
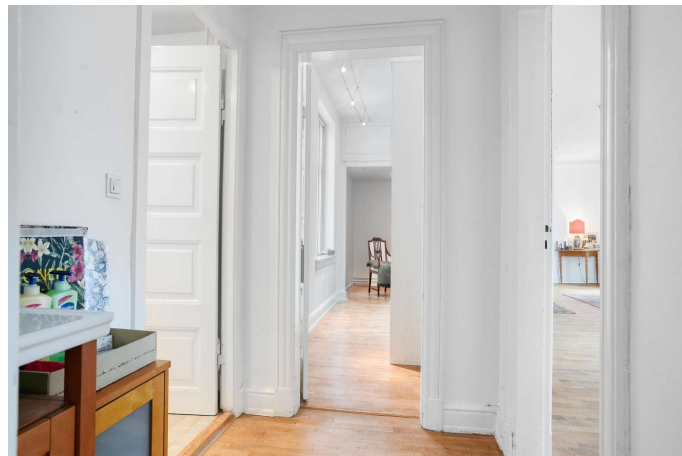




Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

Dato: 19.04.2026





Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

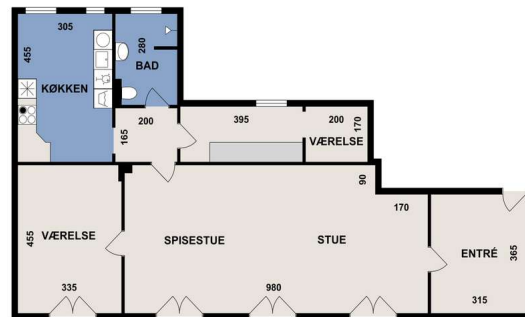
Dato: 19.04.2026



Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

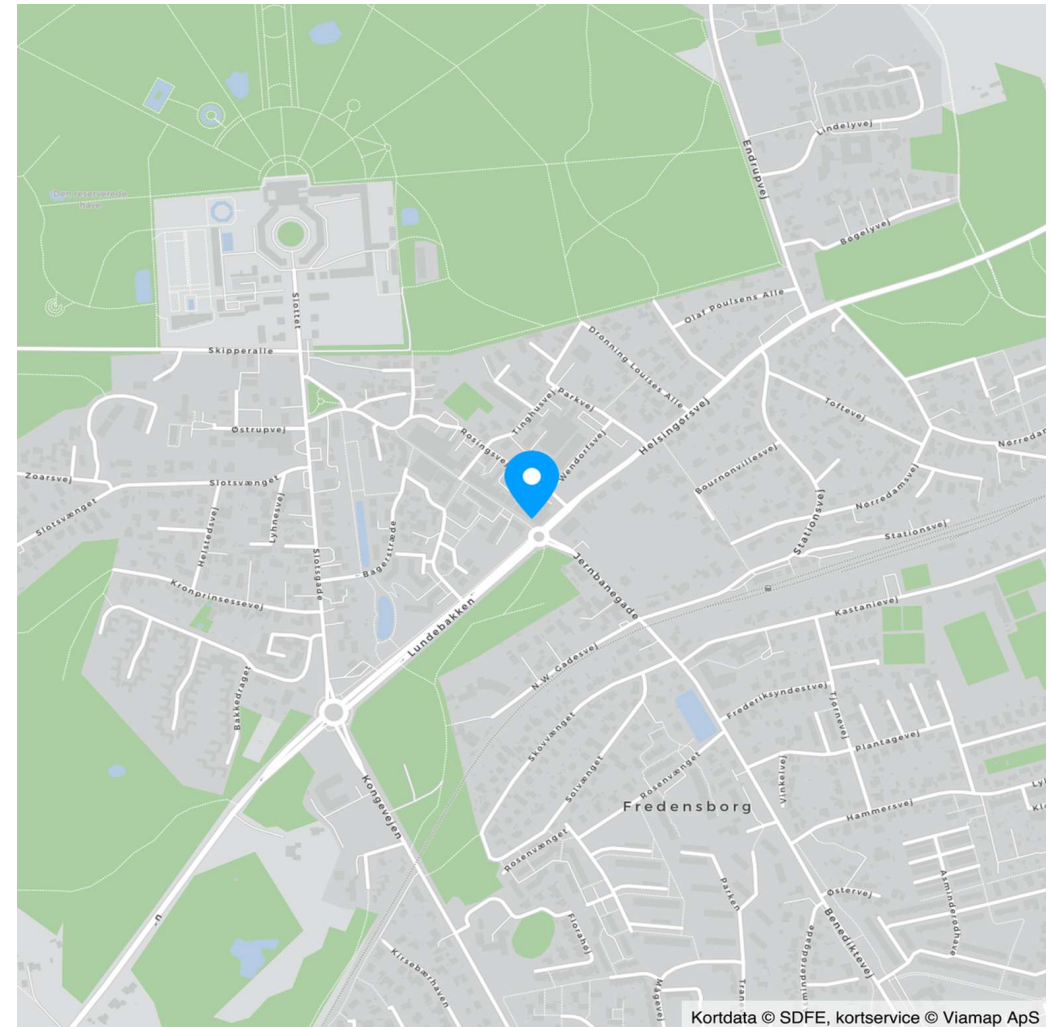
Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	19b Fredensborg By, Asminderød
BFE-nr.:	242374
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1922

Arealer**

Tinglyst areal:	139 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	124 m ²
Heraf andre arealer	15 m ²
BBR-boligareal:	124 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.252.000
Grundværdi:	1.763.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.601.600
Grundlag for grundskyld:	1.410.400

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer overtages som beset Ovn (lille) | Kogeplade | Emhætte: X | Køle/fryseskab: X | Køleskab: X
| Opvaskemaskine: Ej tilsluttet elektrisk | Tørretumbler: ej tilsluttet elektrisk | vaskemaskine: X

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.09.1891 - Dok om forskellige indrømmede rettigh (19-315)
- Nr. 2: 19.12.1972 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 11.06.1980 - Dok om brugsret mv.
- Nr. 4: 11.06.1980 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening
- Nr. 5: 23.01.1996 - Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan FC 01 - Jernbanegade
Lokalplan F117 - Fredensborg bymidte

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

Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til pågældende forsikringspolice, som kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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 i 2026 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 i 2026.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.160 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmedgift er baseret på sælgers acantobetaling.
Sælger betaler endvidere kr. 300,00 pr. måned aconto for vand.
Seneste opgørelse for varme kan rekvireres hos RealMæglerne Maasbøl.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.268	Kontantpris	kr.	3.150.000
Grundskyld	kr.	11.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.750
Renovation	kr.	1.080	I alt	kr.	3.170.750
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	32.652	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.801			

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 17.137 md. / 205.644 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.791 md. / 165.494 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Der kan ikke opnås 80% realkreditbelåning, idet der er tinglyst sikkerhed til ejerforening.

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: Jernbanegade 19, 1. th, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 355-9543
Ejerudgift/md.: kr. 4.900

Dato: 19.04.2026

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:

Ingen.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 139 / 1867

Tinglyst: 139 / 1867

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Stort kælderrum.

mulighed for parkering.

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg