



REAL

Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	137
Kontantpris	3.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.577	Grund m2	138
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **341-1009**

RealMæglerne Fredensborg ApS

Højengen 3 / 2980 Kokkedal / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Indbydende rækkehus i børnevenlige Rosenvænget – centralt i Fredensborg

Velkommen til Rosenvænget et roligt og hyggeligt område bestående af kvalitetssikre rækkehuse opført af Eurodan i 2006. Området er kendetegnet ved sin ensartede og indbydende arkitektur, som tydeligt afspejles i det velholdte helhedsindtryk. Her møder du et trygt og velfungerende naboskab samt grønne fællesarealer, der skaber de perfekte rammer om både familieliv og hverdagstrivsel.

På **Rosenvænget 2K** træder du indenfor i en total indflytningsklar bolig, hvor alt fremstår pænt og velholdt. I stueplan åbner hjemmet sig i et lyst og indbydende opholdsmiljø, hvor stue og spisestue ligger i åben forbindelse. De store gulv-til-loft-vinduer sikrer et fantastisk naturligt lysindfald dagen igennem og giver en let og luftig rumfornemmelse.

Fra stuen er der direkte adgang til en solrig og privat have – et oplagt uderum til hyggelige grillaftener, afslapning og lette boldspil for familiens yngste. Haven er velholdt og tilbyder et skønt, ugeneret frirum, der forlænger boligens opholdsarealer i årets varme måneder.

Beliggenheden er en af områdets helt store styrker. Her bor du i hjertet af Fredensborg med gåafstand til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter og gode transportforbindelser – både bus og tog hvilket gør hverdagens logistik både nem og fleksibel for hele familien.

Alt i alt en gennemført og indbydende bolig med en attraktiv placering – lige til at flytte ind i og nyde fra første dag.

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: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

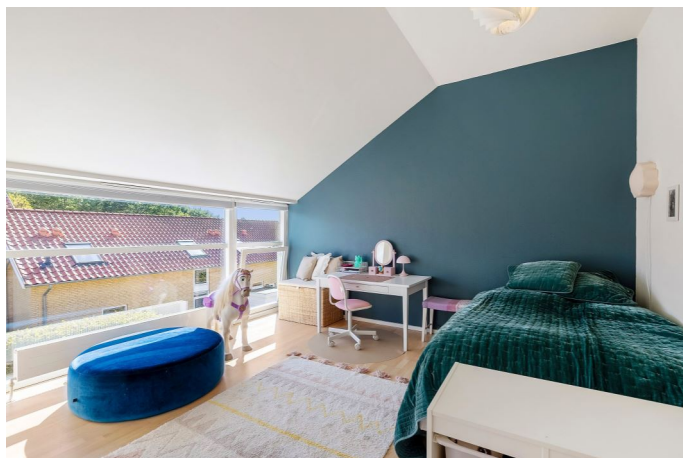
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

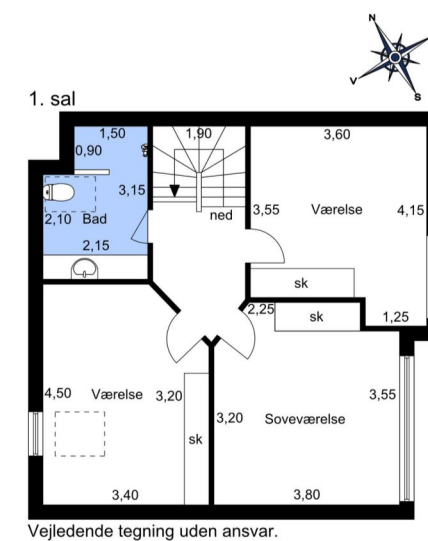
Dato: 31.01.2026



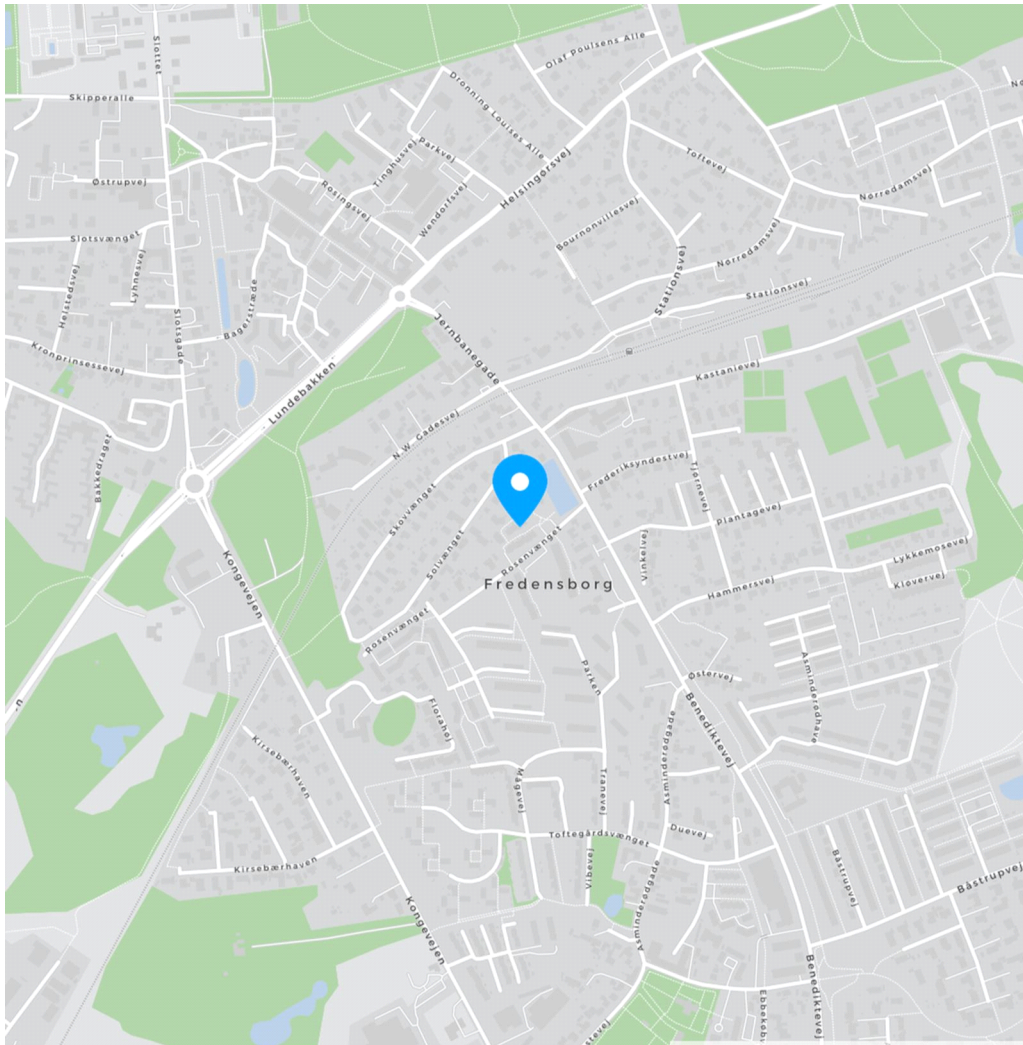
Adresse: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026



Adresse: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	11 gu Asminderød By, Asminderød
BFE-nr.:	9668412
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.282.000 kr.
Grundværdi:	1.503.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.425.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	138 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²

Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	4 m ²
Udhus:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 04.02.2004 Lokalplan F36
Nr. 2 lyst d. 28.01.2005 Dok om pligt til at være medlem af grundejerforening mv.
Nr. 3 lyst d. 12.11.1932 Vedtægter for Grundejerforeningen Rosenholm Have

Planforhold:

Lokalplan(er): Område ved Rosenvænget i Fredensborg, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/20_1051965_APPROVED_1188306940261.pdf
Kommuneplan: Kommuneplan 2021, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf
Kommuneplanramme: Boligområde ved Rosenvænget, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf

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: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers bestående husforsikringspolice under policenummer: PD3000003113081.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.017 Forbrug: 941,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.471	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	9.980	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.753	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	4.643	Gebyr i forbindelse med ejerskifte i Grundejerforeningen, anslået	kr.	1.000
Grundejerforening	kr.	6.000	I alt	kr.	3.929.319
Rottebekæmpelse	kr.	73	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		42.919			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.887 md./ 250.646 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.024 md./ 204.292 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: 30.01.2026
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: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

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.: Ja
Navn: Grundejerforeningen Rosenholm Have
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Type: Indbygningsovn af mærket Siemens
Type: Emhætte af mærket Thermex
Type: Kogeplader af mærket Siemens
Type: Køle/Fryser af mærket LG
Type: Opvaskemaskine af mærket Bosch
Type: Vaskemaskine af mærket Blomberg
Type: Tørretumbler af mærket Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:
Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra

afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 grundskyldsbetalingen 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: Rosenvænget 2K, 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 341-1009
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

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.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager på ejendommen.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under Spildevandsplan 2021 Fredensborg Kommune. Yderligere info kan ses på https://kort.fredensborg.dk/spatialmap?profile=spildevandsplan_2021.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>.

Lokalplan/Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner og/eller kommuneplaner. Der henvises til lokalplanen i Ejendomsdatarapporten. Yderligere info kan ses på <https://www.dingeo.dk/data/plan/>

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