

Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg

Ejd. type	**Villalejlighed**	Bolig m^2	**80**
Kontant	**2.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.774**	Grund m^2	**1.115**
Byggeår/ombygget	**1808/1987**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **341-2440**

RealMæglerne Fredensborg ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/fredensborg

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

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: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026



Lys villastemning på 1. sal med charme, flot udsyn og brugsret til have

På Benediktevej venter en bolig, hvor den klassiske villaidyl møder en overskuelig og veldisponeret hverdag. På 1. salen ligger denne ideelle anpart på 80 m² med fire værelser, fine originale detaljer og en stemning, der straks føles både lys og hjemlig.

Turen op gennem den karakterfulde trappeopgang sætter tonen, og indenfor fortsætter husets særlige udtryk. Lyse plankegulve, store vinduespartier og træbeklædte lofter giver rummene varme og personlighed, mens dagslyset strømmer ind og understreger den luftige fornemmelse.

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt med god plads til både sofaarrangement og spisebord – et rum til lange middage, rolige søndage og hverdage i godt selskab. De tre øvrige værelser giver frihed til at indrette sig efter livet, hvad enten behovet er soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller et hyggeligt gæsteværelse.

Køkkenet er holdt i lyse nuancer og udnytter pladsen godt med både bord- og opbevaringsplads. De skrå loftsflader tilfører karakter og understreger følelsen af at bo øverst i den klassiske villa. Badeværelset ligger praktisk placeret og får et behageligt dagslys fra oven.

Udenfor fortsætter oplevelsen af at bo i hus. Omkring ejendommen breder haven sig med græs, beplantning og hyggelige opholdsarealer, og de to anparter har brugsret til hver deres arealer. Her er plads til sommermiddage under åben himmel, en stille kop kaffe i det grønne eller bare følelsen af at kunne træde ud og nyde omgivelserne.

Det er netop kombinationen, der gør boligen særlig: følelsen og charmen fra den klassiske villa, men i rammer der er nemme at overskue. En bolig med plads til både hverdagen og de gode øjeblikke – og med et hjemligt udtryk, der er svært ikke at holde af.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

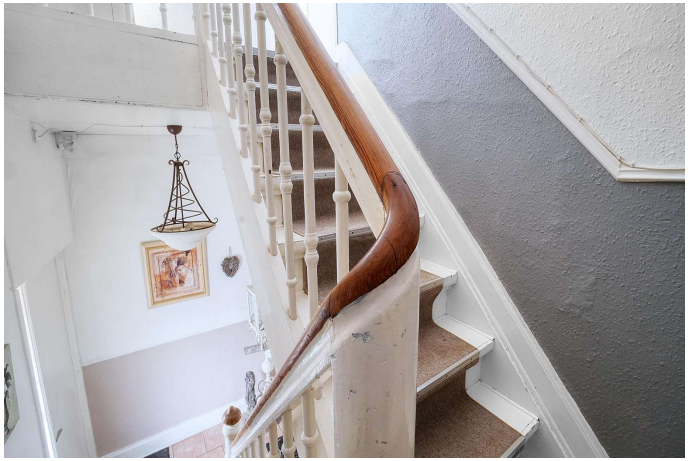
Adresse: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

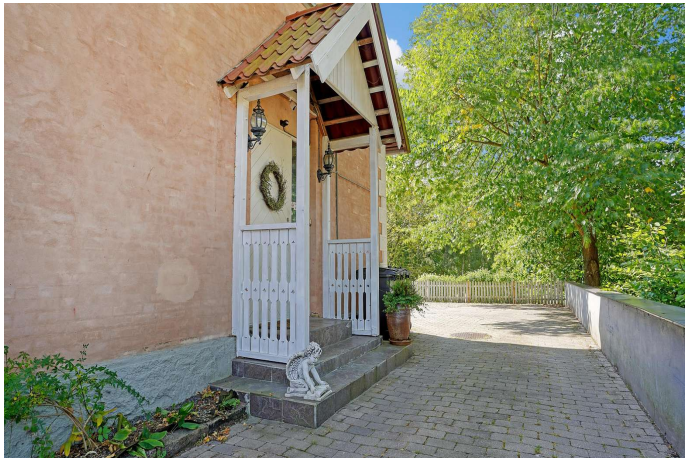
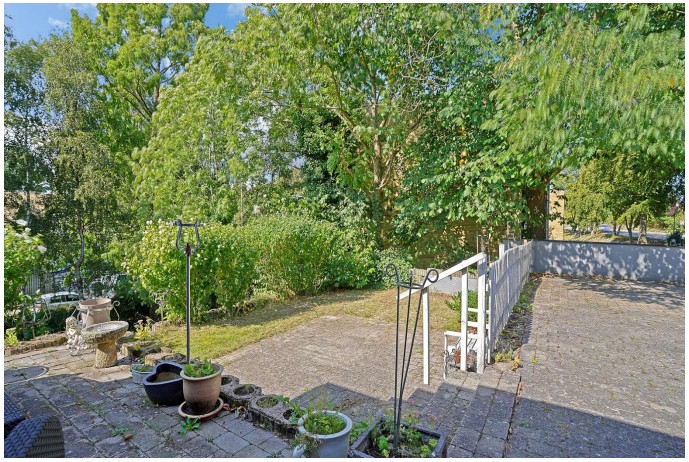
Adresse: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026





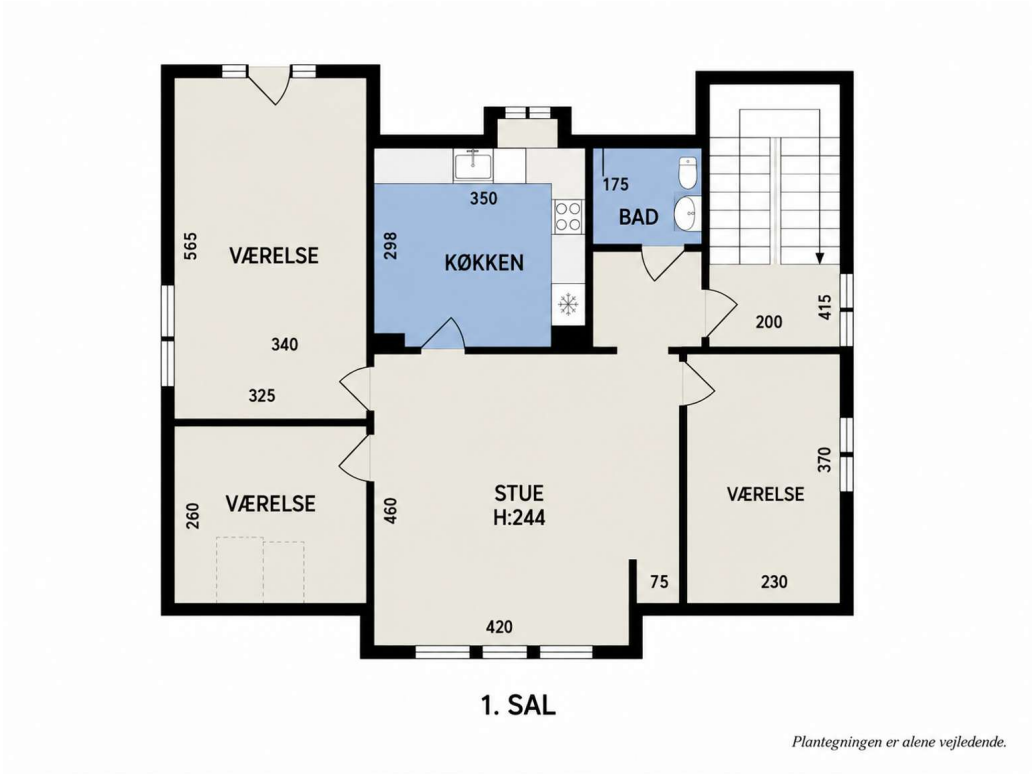
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

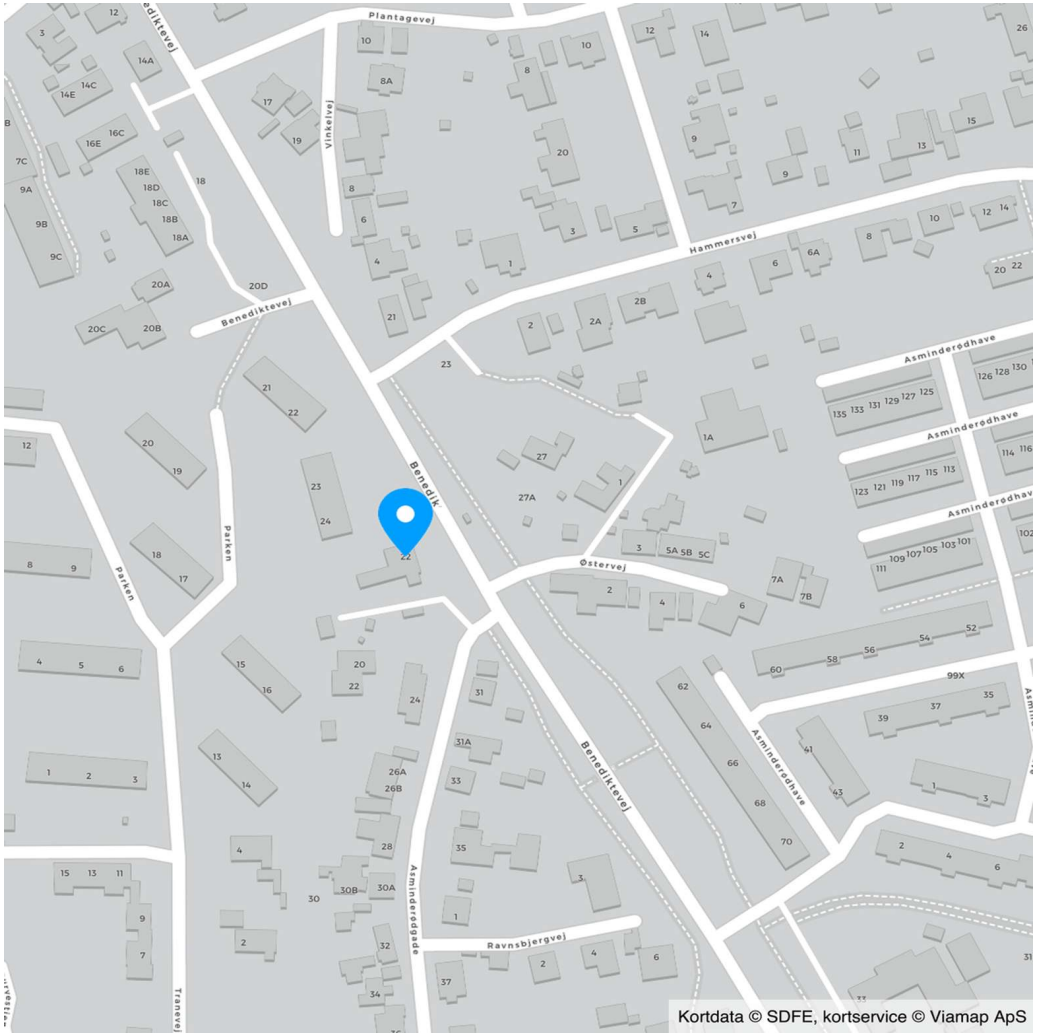
Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026



1. SAL

Plantegningen er alene vejledende.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	2338603 (Anpart 2)
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1808/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.417.643
Grundværdi:	4.559.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.934.114
Grundlag for grundskyld:	1.552.000

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom:	1.115 m²
- heraf vej	123 m²
Boligareal i alt:	80 m²

Øvrige arealer:

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

* 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: 24.03.1993 - Dok om vej, hegn mv

Planer
Kommuneplan FB 11 - Parcelhusområde ved Asminderødgade
Lokalplan B12 - Asminderød by

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til den bestående police med forsikringsnummer: 991482066-001

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 32.000 Forbrug: 32.200 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på standardiseret brug af bygningen.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Priser for affald i 2026
De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.643 kr. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning). Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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

Huslejenævnssager
Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager vedr. ejendommen.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 6, jf. FBB.

Vurdering
Ejendommen har modtaget sin endelig 2024 vurdering, der er ikke udarbejdet særskilt offentlig vurdering for grundværdien af nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er udarbejdet en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne grundværdi er anslået som en procentmæssig andel af den samlede ejendomsvurdering i henhold til anpartens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.864
Grundskyld	kr.	12.882
Renovation jf. fordelingstal	kr.	1.976
Vedligeholdelse anslået	kr.	4.800
Rottebekæmpelse jf. fordelingstal	kr.	49
Husforsikring jf. fordelingstal	kr.	3.720
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.291

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	2.418.001

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.473 md. / 161.675 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.844 md. / 130.132 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Benediktevej 22, 1., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 341-2440
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		08.11.2026

Fordelingstal
Fordelingstal: 80/188

Brugsret
Eksklusive brugsret til have, carport og skur, der henvises til vedlagt rids og samejekontrakt.

Fællesfaciliteter
Kælder, entré og fælles udeareal der henvises til vedlagt rids og samejekontrakt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Hos RealMæglerne Fredensborg består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.