

# Benediktevej 22, st., 3480 Fredensborg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villalejlighed** | Bolig m$^2$ | **108** |
| Kontant | **2.995.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **3.601** | Grund m$^2$ | **1.115** |
| Byggeår/ombygget | **1880/1987** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **341-2439**

**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, st., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 341-2439
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 19.11.2026



**Klassisk villaidyl i stueplan med plads, charme og haven lige udenfor**

På Benediktevej venter en bolig, hvor den klassiske villastemning får lov at fylde. Stueetagen udgør en ideel anpart på 108 m² med fire værelser, gode lysindfald og direkte nærhed til haven – en kombination, der giver følelsen af at bo i hus, men i mere overskuelige rammer.

Allerede udefra gør ejendommen sig bemærket med sin klassiske facade, det røde tegltag og de markante vinduespartier. Indenfor fortsætter det charmerende udtryk i lyse og indbydende rum, hvor planløsningen giver gode muligheder for at skabe et hjem, der passer til både hverdag og familieliv.

Opholdsstuen danner boligens naturlige samlingspunkt med plads til både sofaarrangement, spisebord og de lange aftener i godt selskab. De tre øvrige værelser giver stor fleksibilitet og kan indrettes som eksempelvis soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse – alt efter behov og livsfase.

Køkkenet er holdt i lyse nuancer og byder på god bord- og opbevaringsplads. Her er rammerne til både de hurtige hverdagsmåltider og de aftener, hvor madlavningen får lov at tage lidt længere tid. Hertil kommer badeværelse og praktiske arealer, som får boligens indretning til at hænge naturligt sammen.En af stueetagens helt særlige kvaliteter findes lige udenfor. Omkring ejendommen breder haven sig med græs, beplantning og hyggelige opholdskroge, og de to anparter har brugsret til hver deres arealer. For denne bolig betyder det, at hverdagen let kan flyttes ud i det grønne – til morgenkaffen, sommermiddagen, legen på græsset eller en stille stund i solen.Det er samspillet mellem boligen og haven, der giver stueetagen sin særlige karakter. Her får man 108 m² med fire værelser, klassisk villaudtryk og en sjælden følelse af at have sit eget lille husliv – med haven som en naturlig forlængelse af hjemmet.

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**

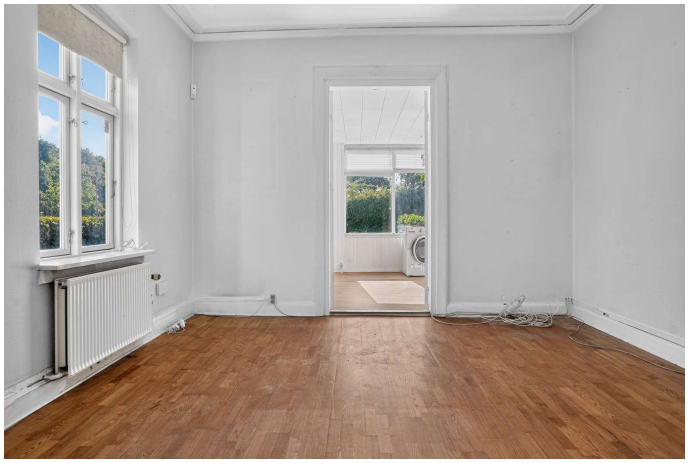
**RealMæglerne** Fredensborg ApS
CVR-nr. 42600539
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 3480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredensborg

Adresse: Benediktevej 22, st., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 341-2439
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 19.11.2026









**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, st., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 341-2439
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 19.11.2026









**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, st., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 341-2439
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villalejlighed (Ideel anpart) |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Fredensborg |
| Matr.nr.: | 11ae Asminderød By, Asminderød |
| BFE-nr.: | 2338603 (Anpart 1) |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1880/1987 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.948.649 |
| Grundværdi: | 4.559.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.358.919 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.095.200 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal for den samlede ejendom: | 1.115 $m^2$ |
| - heraf vej | 123 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 108 $m^2$ |

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, st., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 341-2439
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 19.11.2026

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.

**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.

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


**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, st., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 341-2439
Ejerudgift/md.: kr. 3.601

Dato: 19.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 12.030 |
| Grundskyld | kr. | 17.390 |
| Renovation jf. fordelingstal | kr. | 2.667 |
| Vedligeholdelse anslået | kr. | 6.000 |
| Rottebekæmpelse jf. fordelingstal | kr. | 66 |
| Husforsikring jf. fordelingstal | kr. | 5.053 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 43.207 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 19.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.646 |
| I alt | kr. | 3.022.496 |

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.826 md. / 201.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.544 md. / 162.526 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



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 | | 19.11.2026 |

**Fordelingstal**
Fordelingstal: 108/188

**Brugsret**
Eksklusive brugsret til have og 2 carporte 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.