



REAL

Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg

Ejd. type
Kontant
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
3.995.000
200.000
1.827

Grund m²

1.263

Sagsnr. **341-2425**

RealMæglerne Fredensborg ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 09.09.2026



Attraktiv helårsgrund centralt i Fredensborg

På Helsingørsvej 6 i Fredensborg udbydes en attraktiv helårsgrund på hele 1.263 m² med en særdeles central beliggenhed i byen. Her får I en sjælden mulighed for at skabe rammerne om jeres fremtidige hjem på en adresse, hvor byens mange faciliteter og tilbud er lige i nærheden.

Beliggenheden er noget helt særligt. Fra Helsingørsvej er der kort afstand til Fredensborgs hyggelige bymidte med indkøb, skole og de øvrige fornødheder, der får hverdagen til at fungere. Samtidig ligger Fredensborg Station centralt i byen og giver gode muligheder for offentlig transport og nem adgang til resten af Nordsjælland.

Fredensborg byder på en helt særlig kombination af byliv, grønne områder og historiske omgivelser. Ikke mindst nærheden til Fredensborg Slot og den smukke Slotspark bidrager til områdets attraktive atmosfære. Her får I mulighed for at bo centralt og samtidig have natur og rekreative oplevelser tæt på.

Grundens gode muligheder for at tænke bolig, have og uderum ind i en samlet helhed. Her kan I skabe et individuelt hjem, hvor boligens arkitektur, indretning og udearealer tilpasses netop jeres ønsker og behov.

En attraktiv mulighed for jer, der drømmer om at skabe jeres eget hjem på en central adresse i Fredensborg med byens faciliteter lige ved hånden og de grønne, historiske omgivelser som en naturlig del af hverdagen.

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: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

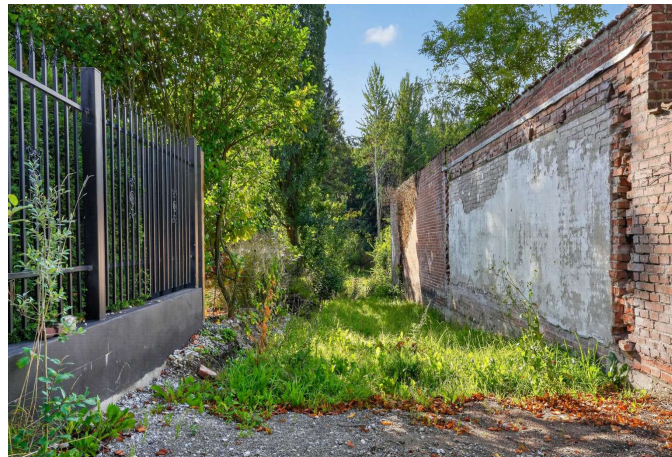
Dato: 09.09.2026



Adresse: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

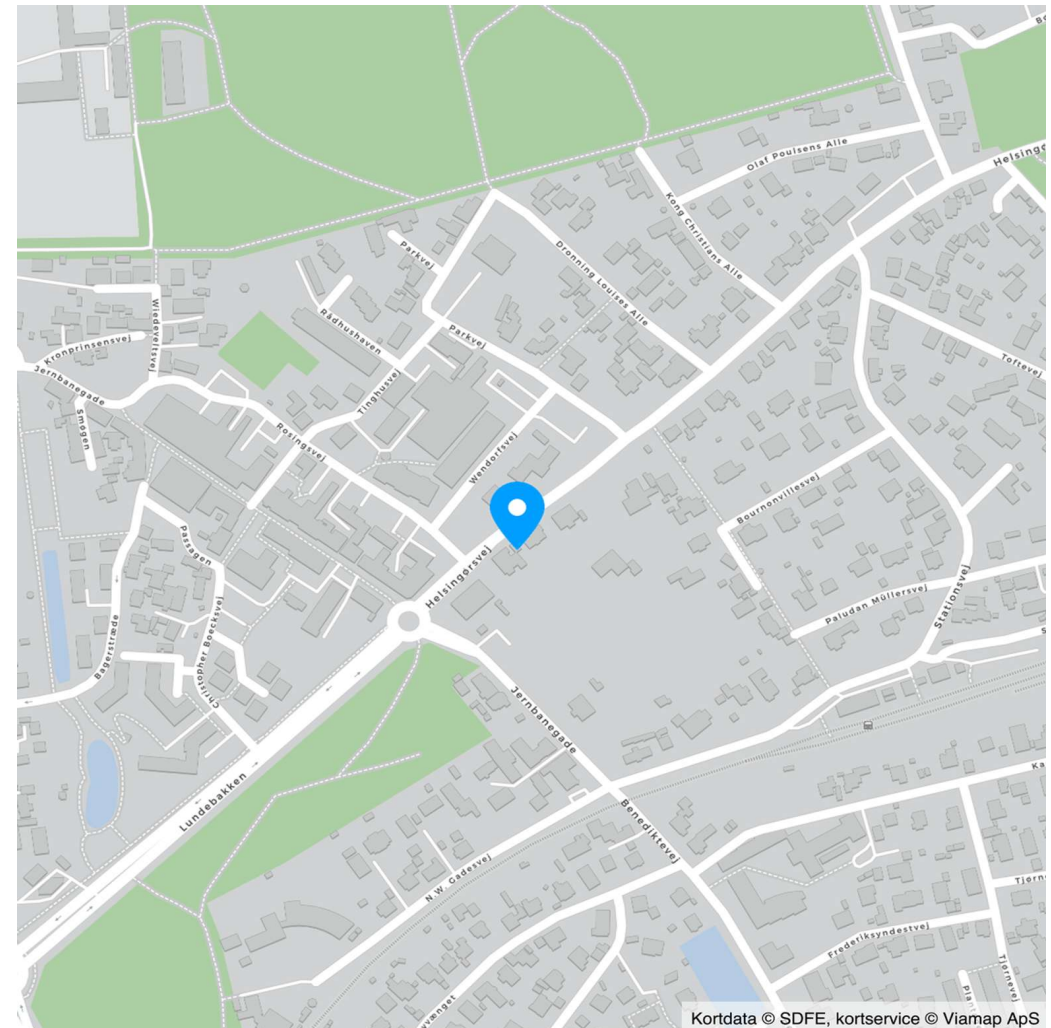
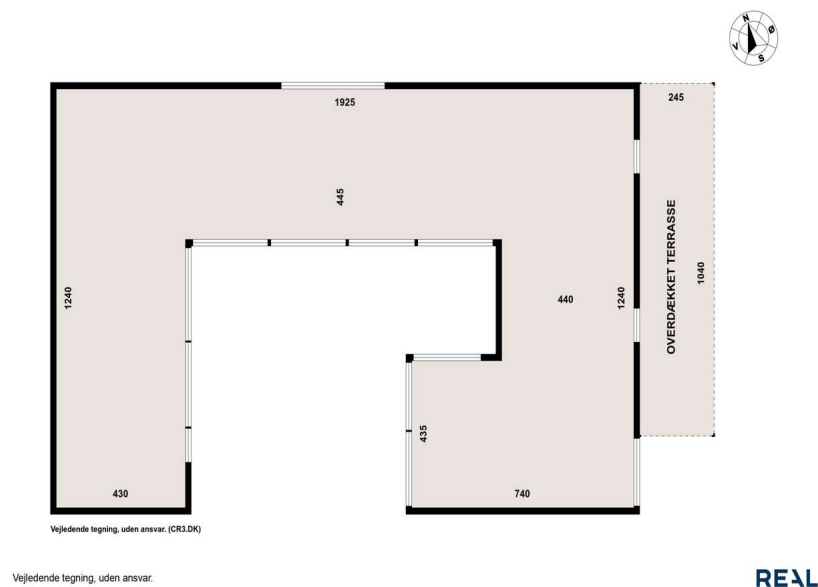
Dato: 09.09.2026



Adresse: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 09.09.2026





Adresse: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune: Fredensborg

Matr.nr.: 15bg Asminderød By, Asminderød

BFE-nr.: 2338846

Parcel nr.:

Zonestatus: Byzone

Vej:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Grundværdi: 3.294.000

Grundlag for grundskyld: 2.635.200

Arealer

Grundareal udgør: 1.263 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr.

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, -

Servitut nr. 2 - Dok om gangsti mv, -

Servitut nr. 3 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 15I

Servitut nr. 4 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, -

Servitut nr. 5 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, -

Servitut nr. 6 - Dok om indskrænkninger i dispositionsretten og executions-
adgangmv, 13_D_469

Servitut nr. 7 - Dok om byggelinier mv

Servitut nr. 8 - Deklaration om bebyggelse

Planer

Kommuneplan FB 13 - Parcelhusområde nord for stationen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 09.09.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
 Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
 Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
 Rottebekæmpelse

kr.
 kr.

Pr. år
 21.872
 55

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 I alt

kr. 3.995.000
 kr. 25.850
 kr. 4.020.850

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

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

21.927

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.367 md. / 280.407 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.469 md. / 221.632 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Adresse: Helsingørsvej 6, 3480 Fredensborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.995.000

Sagsnr.: 341-2425
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 09.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 7.250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbig fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbig beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Der er ikke fastsat nogen ejendomsværdi for ejendommen, og der er derfor ikke anført betaling for ejendomsværdiskat i nærværende salgsoptstillingen. Såfremt køber på et senere tidspunkt opfører en ejendom på grunden, vil der kunne blive fastsat en ejendomsværdi, som der må forventes, vil medføre opkrævning af ejendomsværdiskat. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om de skattemæssige konsekvenser heraf.

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.

Jordforurening

Da grunden 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.

Vejdirektoratets

Ifølge ejendomsdatarapporten og vejdirektoratet er grunden beliggende indenfor vejdirektoratets projekt. Der er planlagt etablering af cykelsti mellem Hillerød og Helsingør. Projektet er i projekteringsfasen, med forventet anlægsstart i april 2027 og åbning i december 2027. Det bemærkes, at ejendommen ligger inden for den 150 meter buffer, som Vejdirektoratet anvender til at identificere ejendomme i nærheden af projektet. Bufferen angiver ikke projektets endelige geometri eller udbredelse. Eventuelle gener, herunder støj, trafikgener, ændrede adgangsforhold, visuelle påvirkninger eller andre gener som følge af projektet, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende, og køber kan ikke gøre krav gældende mod sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.

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

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 RealMæglerne 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.