



REAL

Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	124
Kontantpris	3.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.900		
Byggear	1922	Energimærke	C

Sagsnr. **355-9543**

RealMæglerne Maasbøl

Rungstedvej 11 / 2970 Hørsholm / Tlf. 45769051 / www.realmaeglerne.dk/maasbol

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: Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

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.

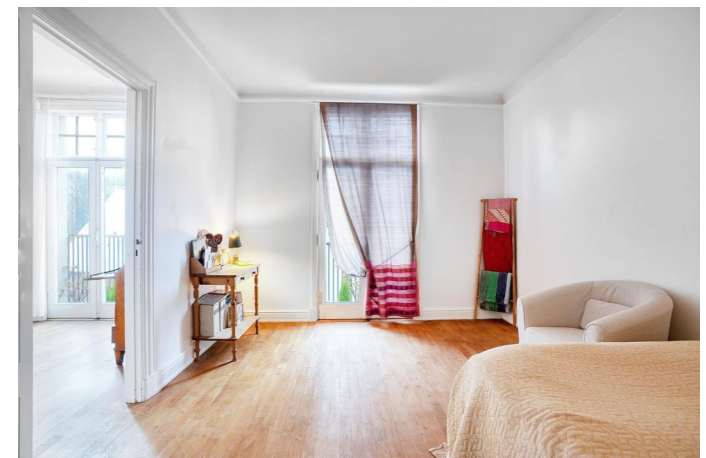
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bjarke Maasbøl

Adresse: Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

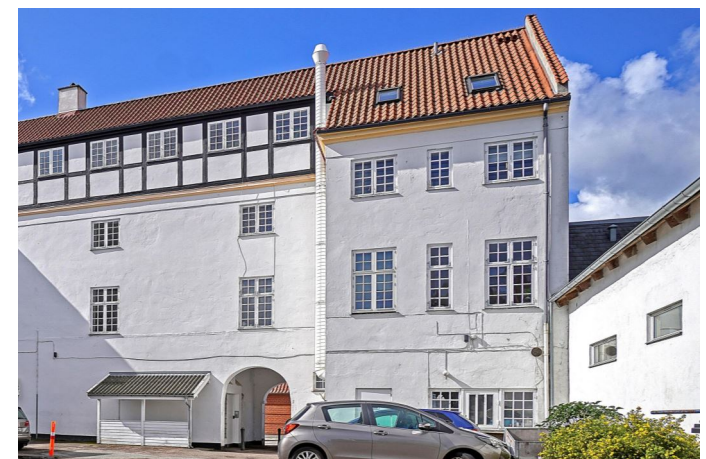
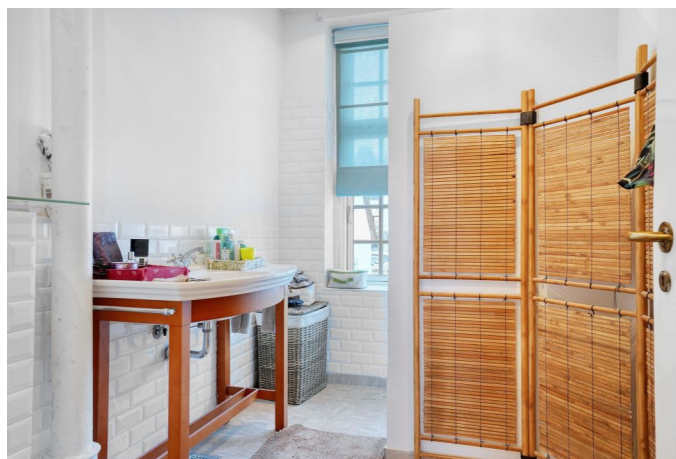
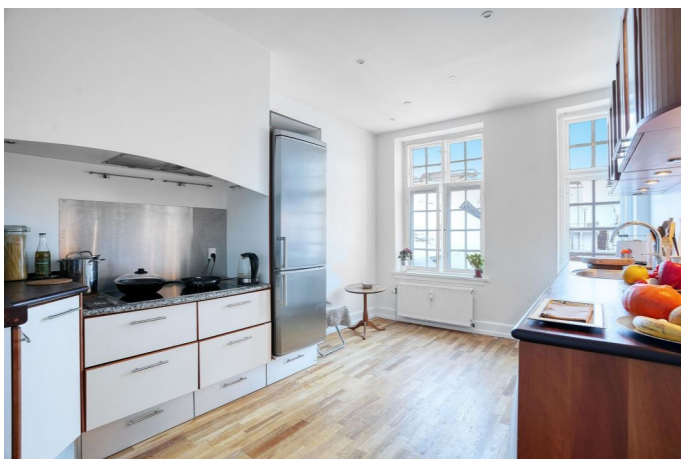
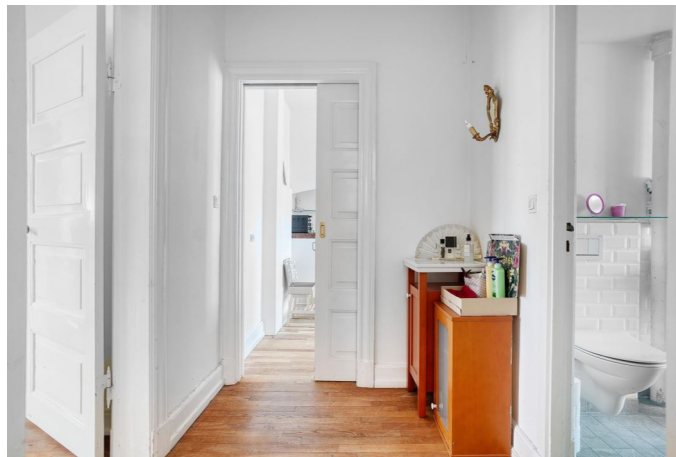
Dato: 13.01.2026



Adresse: Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 13.01.2026



Adresse: Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

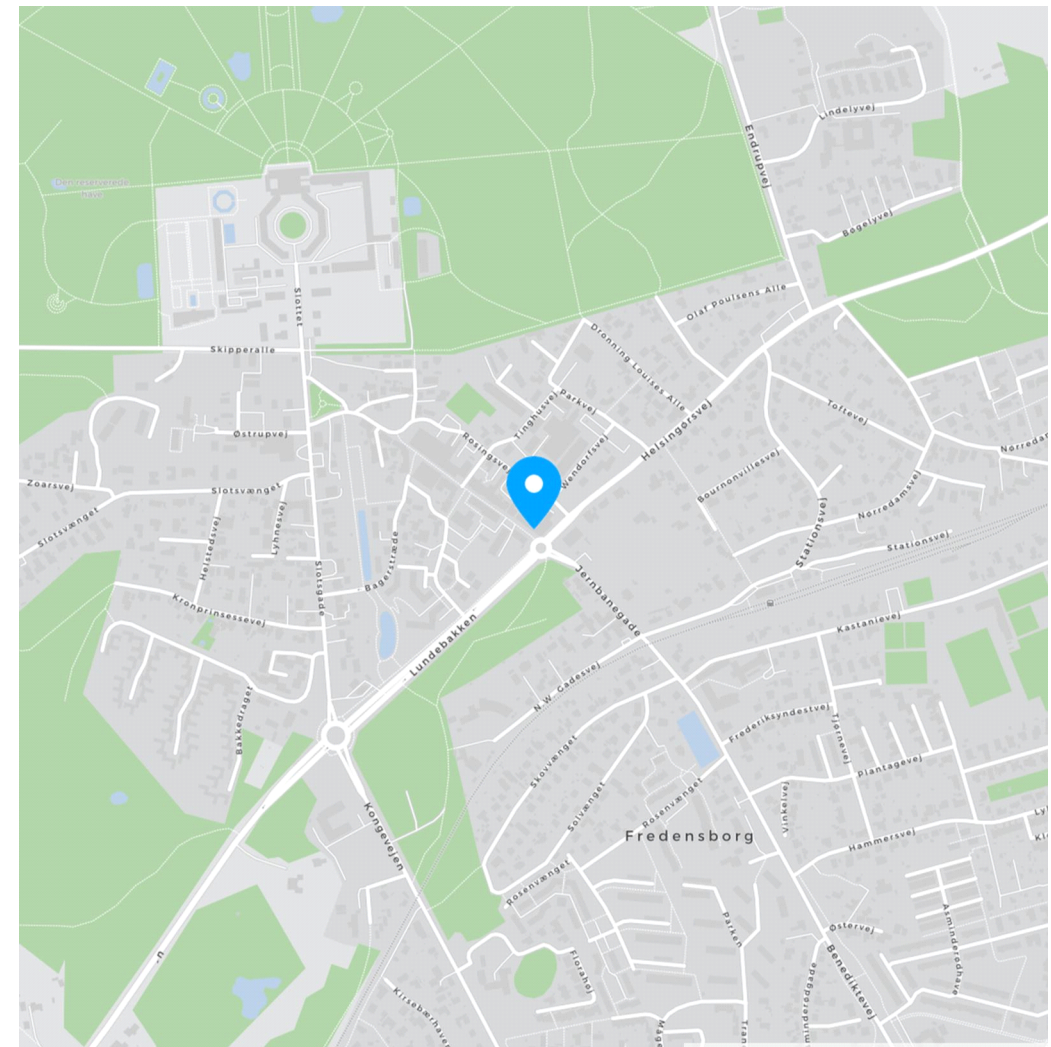
Dato: 13.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



REAL





Adresse: Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	19 b Fredensborg By, Asminderød
BFE-nr.:	242374
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1922

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	139 m ²
- heraf boligareal:	124 m ²
- heraf areal til kælder:	15 m ²
BBR-boligareal:	124 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	15 m ²
- Kælder, Kælderrum:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Lokalplan nr. F117 Fredensborg bymidte

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021, FC 01 Jernbanegade
Kommuneplan strategi 2008
Planstrategi 2011-14
Planstrategi 2015-20
Planstrategi 2032
Planstrategi 2036

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.09.1891 lbnr. 929818-13 Tillægstekst Dok om forskellige indrømmede rettigh (19-315)
Nr. 2 lyst d. 19.12.1972 lbnr. 23337-13 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 13_D_343
Nr. 3 lyst d. 11.06.1980 lbnr. 18625-13 Tillægstekst Dok om brugsret mv. Filnavn: 13_EE_381
Nr. 4 lyst d. 11.06.1980 lbnr. 18626-13 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 13_EE_381
Nr. 5 lyst d. 23.01.1996 lbnr. 3175-13 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantgæld Filnavn: 13_D_629

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.

Adresse: Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 13.01.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.160 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeudgift er baseret på sælgers acontobetaling.

Sælger betaler endvidere kr. 300,00 pr. måned aconto for vand.

Seneste opførelse 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der vil ikke blive udarbejdet en tilstandsrapport på nærværende ejerlejlighed.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Der vil ikke blive udarbejdet en elinstallationsrapport på nærværende lejlighed.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til pågældende energimærke, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopførelsen. 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2026.



Adresse: Jernbanegade 19, 1. th., 3480 Fredensborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.268	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	11.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	1.076	Køberrådgivning, anslået	kr.	10.000
Ejerforening	kr.	32.656	I alt	kr.	3.326.650
Rottebekæmpelse	kr.	95			

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

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.679 md./ 212.145 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.409 md./ 172.908 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: 12.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. 3.295.000

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

Dato: 13.01.2026

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:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 139/1867

Tinglyst fordelingstal: 139/1867

Adm. fordelingstal: 139/1867

Sikkerhed til e/f: 54.000 kr.

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Stort kælderrum.

mulighed for parkering.

Standardfinansieringsforbehold:

Der kan ikke opnås 80% realkreditbelåning, idet der er tinglyst sikkerhed til ejerforening.

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