

## 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 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026



### Diskret luksus i sin mest gennemførte form – énplansvilla med resortkvalitet

I Fredensborgs diskrete grønne kulisse udbydes en énplansvilla, der fremstår som en sjældent konsekvent realiseret helhed, hvor arkitektur, materialitet og teknik er integreret i en stram, æstetisk og funktionel syntese. Ejendommen er opført uden bopælspligt, hvilket giver en usædvanlig fleksibilitet i anvendelsen og udvider dens potentielle karakter fra helårsbolig til sekundær liebhaverresidens. Allerede ankomsten markerer niveauet: en indkørsel udført i slotsgrus på stabilt underlag, indrammet af originale, patinerede kørebanesten fra København – et bevidst valg, der tilføjer anlægget historisk tyngde og stofflig autenticitet.

Belysningen fra Mortons Light er specialdesignet til stedet og skaber en diskret, næsten scenografisk fremhævelse af ankomstforløbet efter mørkets frembrud. Boligens plan er organiseret omkring et centralt opholdsrum, hvor køkken, spisestue og stue flyder sammen i en åben, men velafbalanceret komposition. HTH-køkkenet fremstår som et funktionelt og æstetisk centrum, mens en integreret bioethanolpejs skaber en subtil zonerings uden at bryde rummets visuelle sammenhæng. Store glaspartier mod syd og vest sikrer et generøst lysindfald og en nærmest uforstyrret overgang mellem inde og ude. Materialevalget er stringent og gennemført: massive egetræsgulve med mat lakering, profilerede stuklofter, klassiske indfatninger og fuld-højde fyldningsdøre etablerer en rolig, arkitektonisk kontinuitet med tydelige referencer til traditionelt håndværk, fortolket i en nutidig kontekst.

Planløsningen er funktionelt opdelt i to zoner. Børneafdelingen er diskret placeret med to værelser og tilhørende badeværelse, mens forældreafdelingen fremstår som en selvstændig suite med walk-in garderobe, badeværelse i New Yorker-æstetik, separat toilet samt integreret kontor.

### 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.

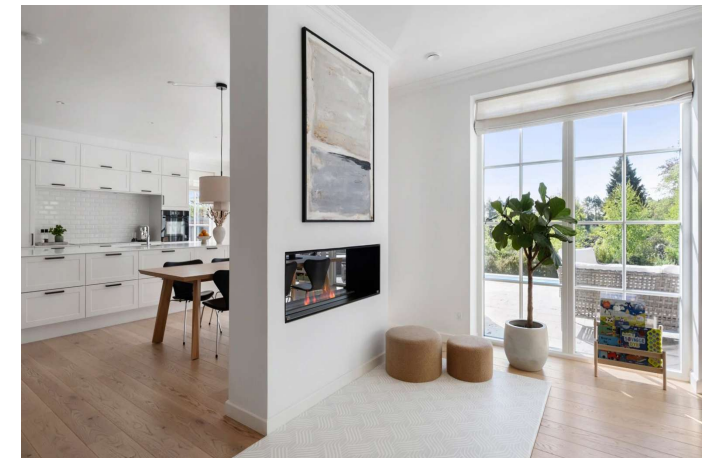
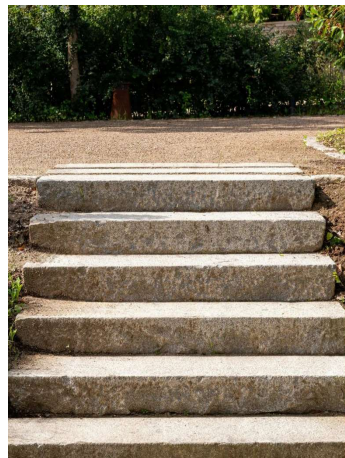
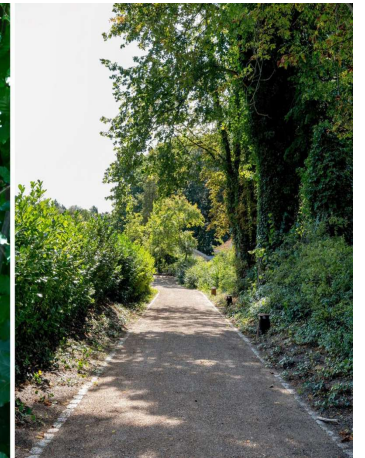
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

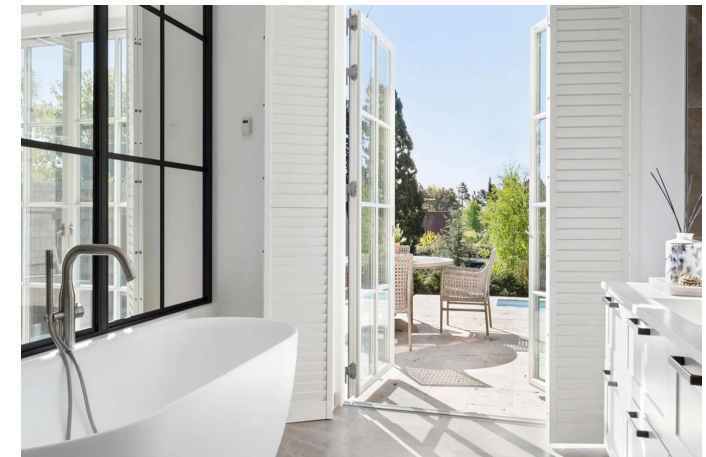


# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

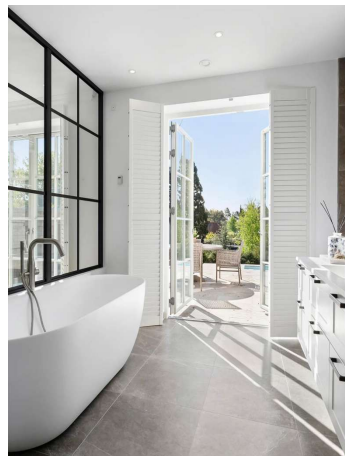
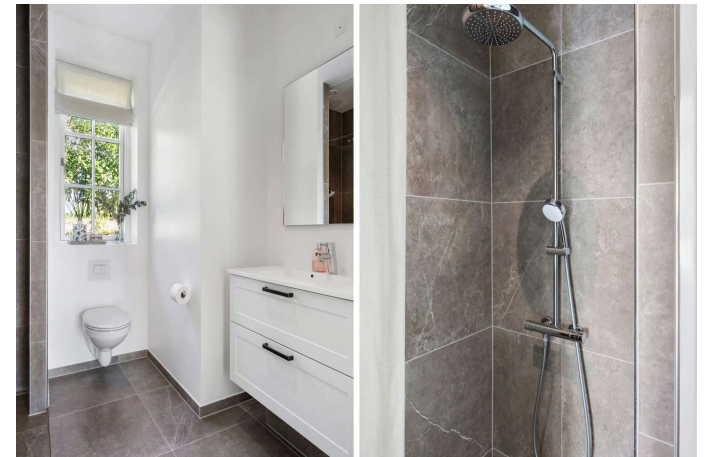


# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

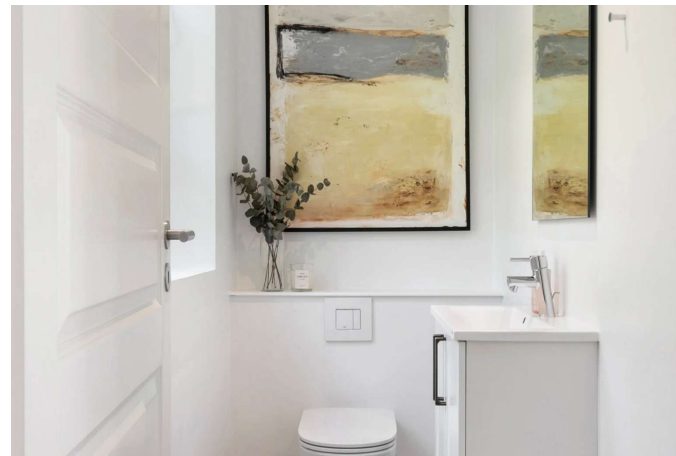
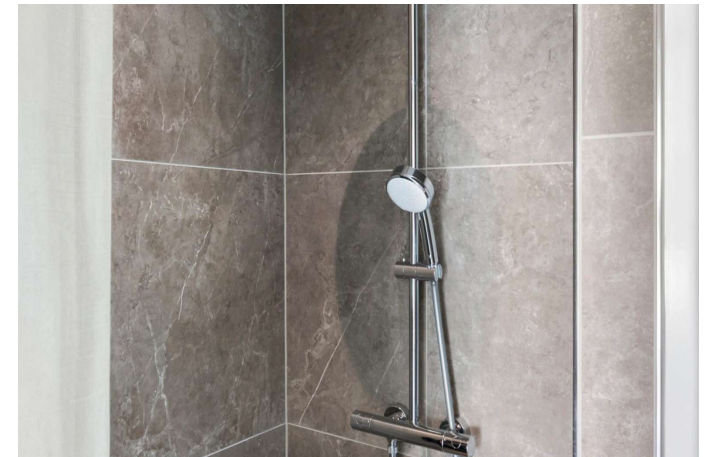
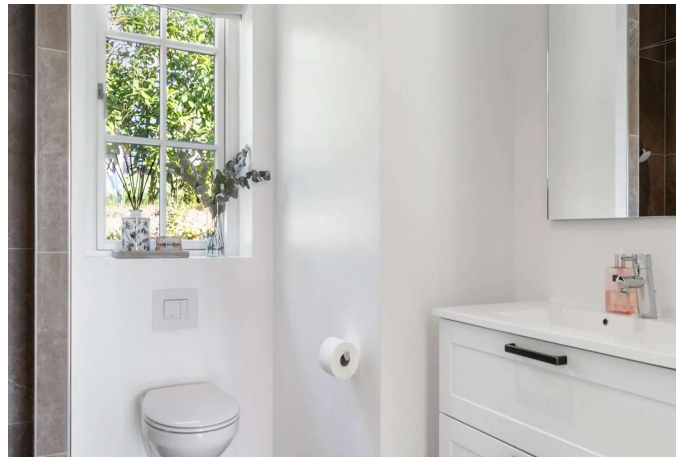


# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

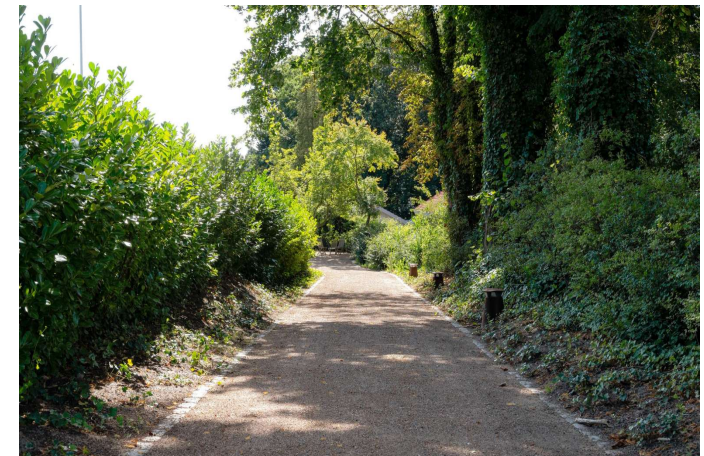


# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

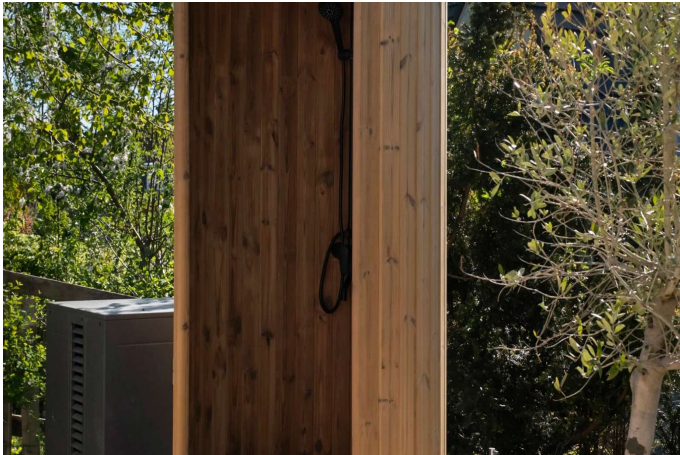


# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

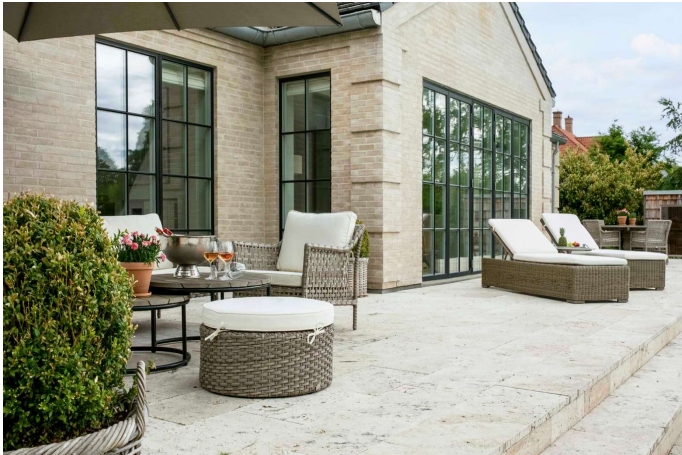


# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026



# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026



Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	15bæ Asminderød By, Asminderød
BFE-nr.:	100179978
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2022

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	8.499.000
Grundværdi:	3.677.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.799.200
Grundlag for grundskyld:	2.941.600

### **Arealer\*\***

Grundareal:	1.323 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	190 m <sup>2</sup>

### Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.03.1925 - Dok om træfældning samt afkald på passage og brug af en sti
- Nr. 2: 12.09.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 19.12.1972 - Dok om byggelinier mv

### **Planer**

Kommuneplan FB 13 - Parcelhusområde nord for stationen

## Tilbehør:

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

Emhætte (No Name), Kogeplade (SMEG), Ovn (No Name), Køle/fryseskab (MIELE), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.100 Forbrug: 2.053 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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 salgsoptillingens 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 som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015

# Liebe

Adresse: Helsingørsvej 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

## Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	34.676
Grundskyld	kr.	24.415
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	124
Renovation mv., anslået	kr.	7.213
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	5.244
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	71.672

## Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	10.698.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	66.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.748
I alt	kr.	10.774.798

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.

**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 10B, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 10.698.000

Sagsnr.: 372288  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 11.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 6.586.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen