



REAL

Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	109
Kontant	2.675.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.606	Altan	Ja
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1639**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026



Lys 109 m² lejlighed med stor solrig altan nær naturen

Velkommen til en flot, lys og indbydende lejlighed på 109 veldisponerede kvadratmeter, hvor du kan flytte direkte ind. Boligen har en behagelig atmosfære med flotte trægulve, et smukt naturligt lys og en gennemtænkt planløsning, der giver gode rammer for både familien, parret og dig, der ønsker plads til gæster eller hjemmearbejde.

Fra entréen er der en naturlig adgang til boligens rum. Køkkenet har god spiseplads og bliver et oplagt samlingspunkt til morgenkaffen, lektierne og hyggelige middage. Den dejlige sydvendte stue, hvor et skønt lysindfald skaber en let stemning gennem dagen, indbyder til gode stunder med familie og venner. Herfra er der direkte udgang til den store, solrige altan, som udvider opholdsrummet og indbyder til afslapning, udespisning og samvær.

Soveværelset udgør en rolig privat afdeling med tilhørende badeværelse, som giver hverdagen ekstra komfort. Lejligheden rummer desuden to gode sydvendte værelser, der let kan indrettes som børneværelser, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Et separat gæstetoilet er en praktisk detalje, når der kommer besøg. Overalt opleves en funktionel og indflytningsklar bolig, hvor lys og hjemlighed går hånd i hånd.

Udenfor venter ikke blot altanen, men også flere grønne rolige fællesområder, der giver luft omkring bebyggelsen og mulighed for at nyde udelivet. I vinterhalvåret, kan du sågar se til Kullen og Fredensborg slot. Beliggenheden i den østlige del af Hillerød er ideel for dig, der vil bo tæt på natur og hverdagens nødvendigheder. Enge og skovarealer, som blandt andet Store Dyrehave og Skansebakken er inden for få minutters rækkevidde og indbyder til gåture, løb og små pauser i det grønne, mens indkøb, skole og daginstitution ligger lige ved hånden. Her får du en attraktiv bolig med plads, sol og en beliggenhed, der gør hverdagen let.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026



Stue



Soveværelse



Stue



Soveværelse



Køkken

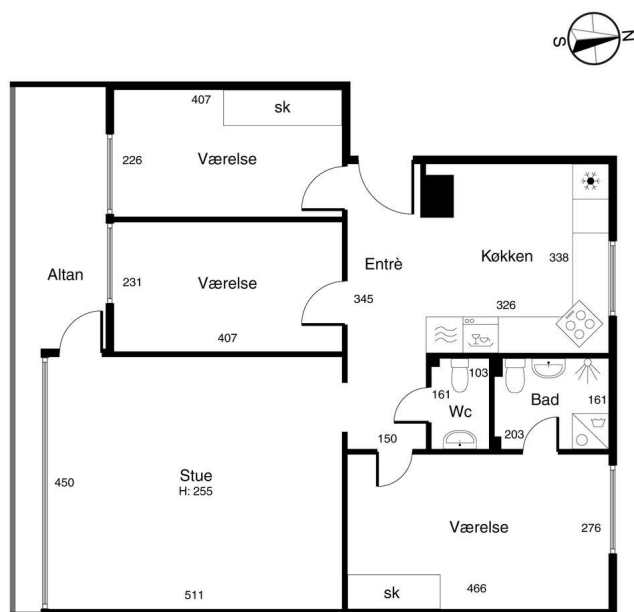


Badeværelse

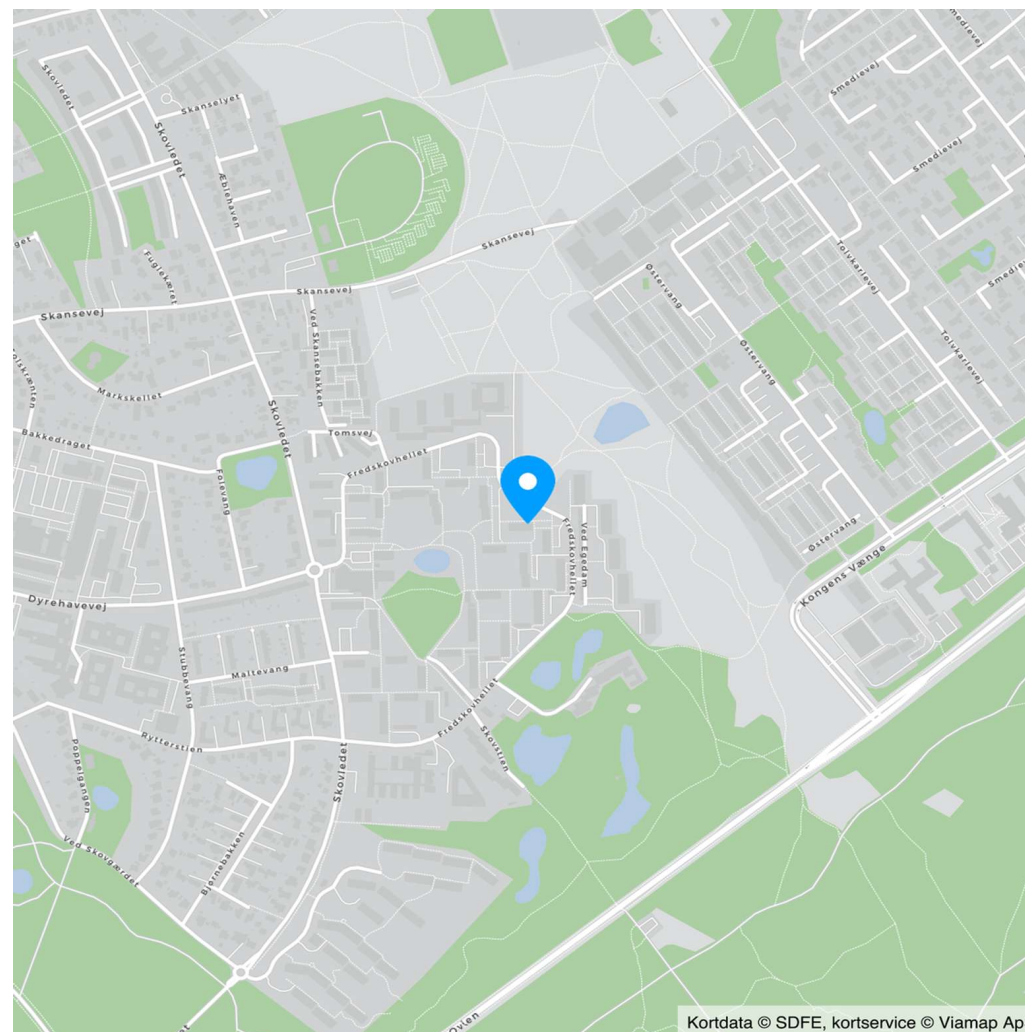
Adresse: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026



Plantegning





Adresse: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1ni Sandviggård, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	254022
Ejerl. Nr.:	45
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.494.000
Grundværdi:	1.821.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.995.200
Grundlag for grundskyld:	1.456.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	103 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	103 m ²

BBR-boligareal:	109 m ²
-----------------	--------------------

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

* 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: 25.01.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.02.1971 - Vedtægter for ejerforening, Skovparken
- Nr. 3: 21.11.1988 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 4: 14.06.1989 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 5: 04.06.1993 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 6: 08.06.2001 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Skovparken byrder, hæftelser

Planer

Kommuneplan 2025 - Hillerød Kommune
Kommuneplanramme - Østbyen, Fredskovhellet

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induktion), Emhætte (Bosch), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere information dækningerne, henvises der til forsikringspolice - Henvend dig til ejendoms-mægler for at få dokumenterne udleveret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.902 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

A 'conto varme bidrag andrager p.t. kr. 6.902,00 pr. år, hvilket beløb opkræves hvert kvartal med kr. 1.725,50.

A conto vand andrager kr. 6.760,00 pr. år, hvilket beløb opkræves hvert kvartal med kr. 1.690,00. Der udarbejdes ikke vandregnskab.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse

	Pr. år
kr.	10.176
kr.	9.615
kr.	47.395
kr.	83

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr.	2.675.000
kr.	17.950
kr.	1.825
kr.	1.500
kr.	2.696.275

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	67.268
-----	--------

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: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026

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. 4.000
Nr. 10: hovedstol kr. 1.680.000
Nr. 11: hovedstol kr. 325.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Skovparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 29.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 110 / 10416
Tinglyst: 110 / 10416
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, vaskeri

Fællesfaciliteter

Gårdmiljø

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Husdyrhold

Husdyr er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev 43.000 kr.

Udlejning

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Antennepakke

Foreningen tilbyder antenne via YouSee, grundpakken. Man kan tilkøbe tillægspakker ved individuel aftale med YouSee. Antennebidrag opkræves hvert kvartal med kr. 987,00,-. Ved tilmelding/afmelding kontaktes administrator

Vedr. altan/betonrenovering

Jf. seneste referat af 13. april 2016 er der vedtaget altan/betonrenovering samt finansiering af dette. Projektet er afsluttet. Udgangspunktet for vedtagelsen er, at foreningen finansierer hele udgiften – den samlede låneydelse – over foreningens drift. Hensigten hermed er, at erstatte den tidligere driftsudgiftspost, "Henlæggelse til vedligeholdelsesfond" med låneydelse og at vedtagelsen dermed var "udgiftsneutral". Fælleslånet optages med andre ord som et samlet lån og med en hæftelse: "Foreningen hæfter med sin formue som debitor på lånet. Herefter hæfter de



Adresse: Fredskovhellet 28, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 256S1639
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 18.08.2026

medlemmer, som har andel i lånet, personligt, pro rata efter fordelingstal. De medlemmer, der ikke deltager i fælleslånet, og som efterfølgende har Indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt og pro rata..."
Lånet kan pt. ikke indfries for den enkelte lejlighed.

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