



REAL

Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	85
Kontantpris	2.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.019		
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1345**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

Dato: 13.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der tilbyder en unik kombination af komfort, stil og bekvemmelighed. Beliggende i et roligt kvarter fra 1970, er denne indflytningsklare stuelejlighed på 85 kvadratmeter det perfekte hjem for dem, der søger en moderne livsstil med nem adgang til både natur og byliv.

Lejligheden byder på tre gode rum. Det store opholdsrum er ideelt til både afslapning og underholdning. Her kan du nyde hyggelige aftener med familie eller venner i lyse omgivelser takket være de store vinduer, der lukker masser af naturligt lys ind. Køkkenet er veludstyret med moderne faciliteter og har rigelig skabsplads.

Soveværelset er en fredfyldt oase med plads til dobbeltseng og garderobeskabe. Det andet værelse kan let anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter dine behov. Badeværelset fremstår stilrent med tidløse fliser og kvalitetsarmaturer, hvilket sikrer en behagelig start på dagen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; Lejligheden ligger tæt på den smukke Slotspark, hvor du kan tage afslappende gåture eller nyde udendørs aktiviteter året rundt. Lokaltoget ligger kun få minutters gang væk, hvilket gør pendling til København eller andre nærliggende områder utrolig nemt. Derudover finder du Hillerød Centrum lige i nærheden med et bredt udvalg af butikker, caféer og kulturelle tilbud.

Ejendommen tilbyder også praktiske fællesfaciliteter såsom cykelkælder og vaskeri samt gode parkeringsmuligheder lige udenfor døren. Den veldrevne ejerforening sørger for at holde området pænt vedligeholdt hele året rundt.

Denne lejlighed repræsenterer en fantastisk mulighed for førstegangskøbere såvel som dem der ønsker at nedskalere uden at gå på kompromis med kvaliteten af deres boligoplevelse. Med sin optimale beliggenhed tæt på både naturens skønheder og byens pulserende liv får du her det bedste fra begge verdener.

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.

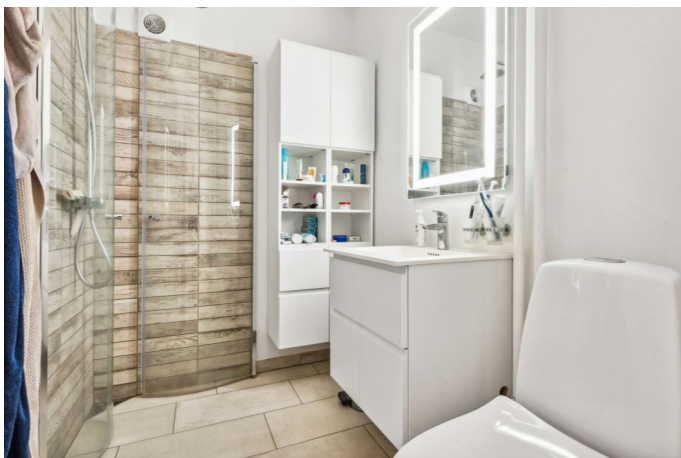
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

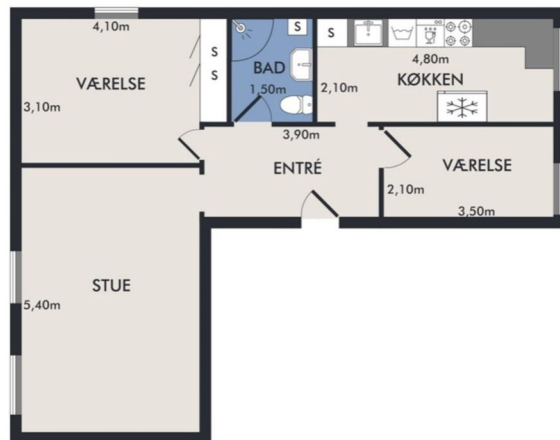
Dato: 13.09.2025



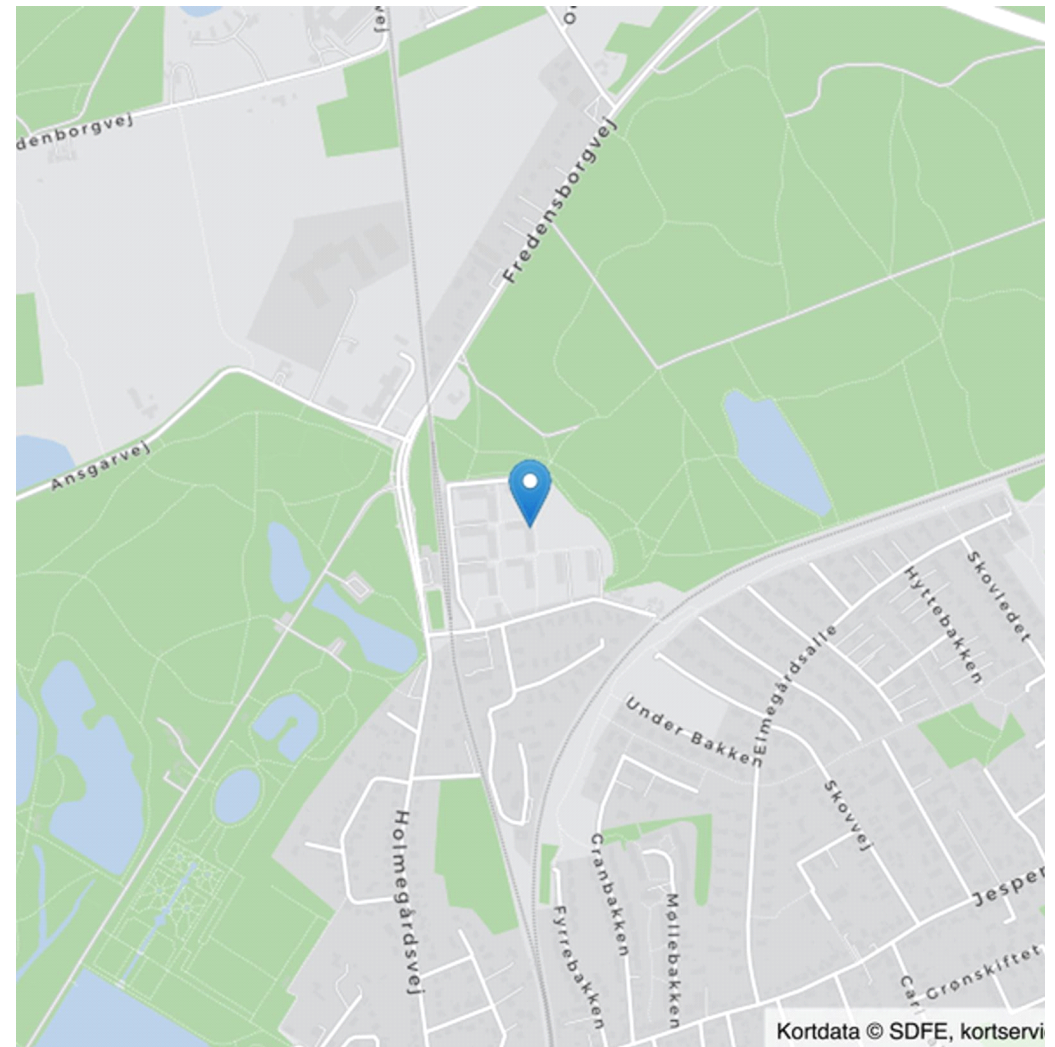
Adresse: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

Dato: 13.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

Dato: 13.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	16 h Hillerødsholm, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	255813
Ejl.nr.:	152
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.864.000 kr.
Grundværdi:	2.023.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.491.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.691.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- heraf boligareal:	85 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhøtte(2013, AEG Induktionskogeplader(2015), AEG køle/fryseseb(2015), Bosch opvaskemaskine(2020), Miele
vaskemaskine(2018). Da sælger er et dødsbo overtages hårde hvidevarer uden ansvar for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

Dato: 13.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.560 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 1.380 pr. måned i varme og kr. 459 pr. måned i vand.

Sælgers faktiske varmekonsum er kr. 8.682,24,- i år 2024.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

Dato: 13.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.605	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	10.681	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Ejerforening	kr.	17.625	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen/administrator for notering af ejerskifte -	kr.	1.875
Rottebekæmpelse	kr.	72	Opkræves sammen med første indbetaling af fællesudgifter		
Kapitalfond	kr.	12.240	Gebyr til administrator for udarbejdelse og aflysning af sikkerhed jf. administratorbesvarelse	kr.	4.313
			I alt	kr.	2.115.638
			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		48.224			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.349 md./ 136.191 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.097 md./ 109.159 år v/26,29%
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: 11.09.2025
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

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: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

Dato: 13.09.2025

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:

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: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 85/18760

Adm. fordelingstal: 85/18760

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Skadeløsbrev(aflyses af administrator)

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev etablering(2 stk. skadeløsbreve aflyses og ejerpantebrev etableres)

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1885 lbnr. 929167-15 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 15_B_357

Nr. 2 lyst d. 03.05.1885 lbnr. 929168-15 Tillægstekst Dok om vej mv korrekt årstal 1888 - Filnavn: 15_B_357

Nr. 3 lyst d. 17.09.1885 lbnr. 929169-15 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 15_B_357

Nr. 4 lyst d. 10.01.1941 lbnr. 929170-15 Tillægstekst Intet må findes i større højde end 1 m over den plan derer bestemt ved skinnetoppen i nærmeste jernbaneskinne og 30 m punktet Filnavn: 15_B_679

Nr. 5 lyst d. 11.02.1944 lbnr. 929171-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 15_K_47

Nr. 6 lyst d. 12.07.1967 lbnr. 9746-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 15_K_47

Nr. 7 lyst d. 27.11.1969 lbnr. 23371-15 Tillægstekst Dok om låge mm Filnavn: 15_K_47

Nr. 8 lyst d. 26.04.1973 lbnr. 11285-15 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Hillerød Parkgård, Om resp se akt Filnavn: 15_K_47

Nr. 9 lyst d. 01.10.1973 lbnr. 29657-15 Tillægstekst Dok om ejendommen må ikke udlejes uden samtykke fra priotetsh.

Nr. 10 lyst d. 24.03.1983 lbnr. 8675-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 11 lyst d. 04.05.1987 lbnr. 10628-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 12 lyst d. 14.05.1990 lbnr. 8277-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 13 lyst d. 15.07.1991 lbnr. 14535-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 14 lyst d. 29.06.1993 lbnr. 12844-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 19 lyst d. 15.09.2021 lbnr. 1013267682 Filnavn: af19258a-e469-437a-8783-3d2625667664

Kommuneplan 2021, Hillerød Kommune

Kommuneplan 2025(forslag), Hillerød Kommune

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Områdeklassificeret:



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 39, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 256S1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.019

Dato: 13.09.2025

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

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende skadeløsbrev skal omdannes til ét ejerpantebrev med hovedstol kr. 50.000 af ejerforeningens administrator.

Det er mellem parterne aftalt, at ejerforeningens administrator forestår udarbejdelsen af nyt ejerpantebrev jf. foreningens vedtægter § 25.1 eller debitor-/kreditorkifte af eksisterende ejerpantebrev samt eventuel forhøjelse jf. foreningens vedtægter § 25.2. Udgiften opkræves af administrator hos køber. En eventuel afregning mellem køber og sælger medtages over refusionsopgørelsen".

Det er mellem parterne aftalt, at ejerforeningens administrator forestår udarbejdelsen af nyt ejerpantebrev, jf. foreningens vedtægter § 25 1. Udgiften opkræves af administrator hos køber. En eventuel afregning mellem køber og sælger medtages over refusionsopgørelsen.

Jordforurening - Registreret:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Husdyrhold:

Der må gerne holdes husdyr, dog ikke muskelhund. Dette kræver en skriftlig godkendelse fra foreningens bestyrelse og reglerne om husdyrhold i husordenen skal overholdes. For mere information henvises til husordenen §10. Kontakt ejendomsmægler for udlevering af husorden.

Udlejning:

Ljighederne må udlejes efter skiftligt samtykke fra foreningens bestyrelse jf. foreningens vedtægter §23. Bestyrelsen skal modtage lejekontrakt for lejeforholdet inden der kan gives samtykke. Husorden og vedtægter skal udleveres til lejer jf. vedtægterne. Kontakt ejendomsmægler for udlevering af vedtægter.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles cykelkælder, parkering og tørrerum, Fællesvaskeri mod betaling. Derudover brugsret til ét kælderrum. Det er muligt at leje ekstra kælderrum mod betaling.

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