



REAL

Gl. Holmegårdsvej 41, st. tv., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	2.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.661		
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1219**

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 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

3-værelses stuelejlighed med direkte adgang til grønne områder

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af komfort og beliggenhed. Med sine 75 kvadratmeter er denne bolig ideel for både par, små familier eller dem, der ønsker at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med byens bekvemmeligheder.

Indenfor finder du to rummelige soveværelser, som begge giver mulighed for masser af naturligt lysindfald. Den store lyse stue er perfekt placeret mod vest, hvilket sikrer eftermiddags- og aftensol - et ideelt sted at slappe af efter en lang dag. Fra stuen har du direkte adgang til de grønne fællesarealer, hvor du kan nyde rolige omgivelser eller invitere venner til hyggelige sammenkomster under åben himmel. Fra køkkenet kan du kigge lige ud på legepladsen.

Køkkenet og badeværelset fremstår i original stil, men er yderst velholdte, hvilket giver dig mulighed for enten at bevare den charmerende retrostil eller opdatere dem efter dine egne præferencer. Hele lejligheden er nyligt malet i neutrale toner, hvilket gør det nemt for dig at sætte dit eget præg på indretningen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre! Lige overfor Slotsparken får du nem adgang til smukke gåture og naturoplevelser året rundt. Samtidig befinder du dig i kort gåafstand fra centrum, hvor shoppingmuligheder, caféer og kulturelle tilbud venter lige om hjørnet. Denne lejlighed repræsenterer en mulighed for at kombinere roen fra naturen med bylivets puls.

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Gl. Holmegårdsvej 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025



Spisestue



Stue



Køkken



Værelse



Værelse



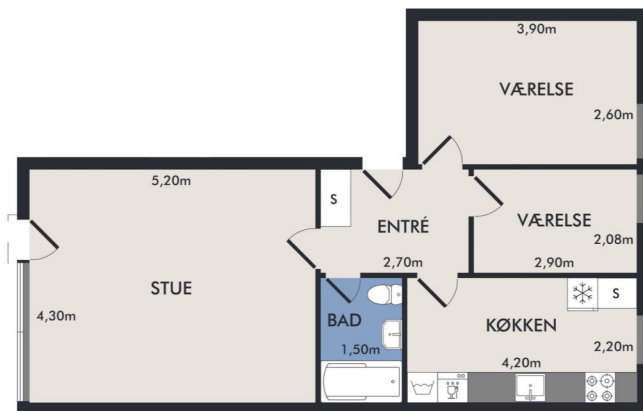
Ejendommen

Adresse: Gl. Holmegårdsvej 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

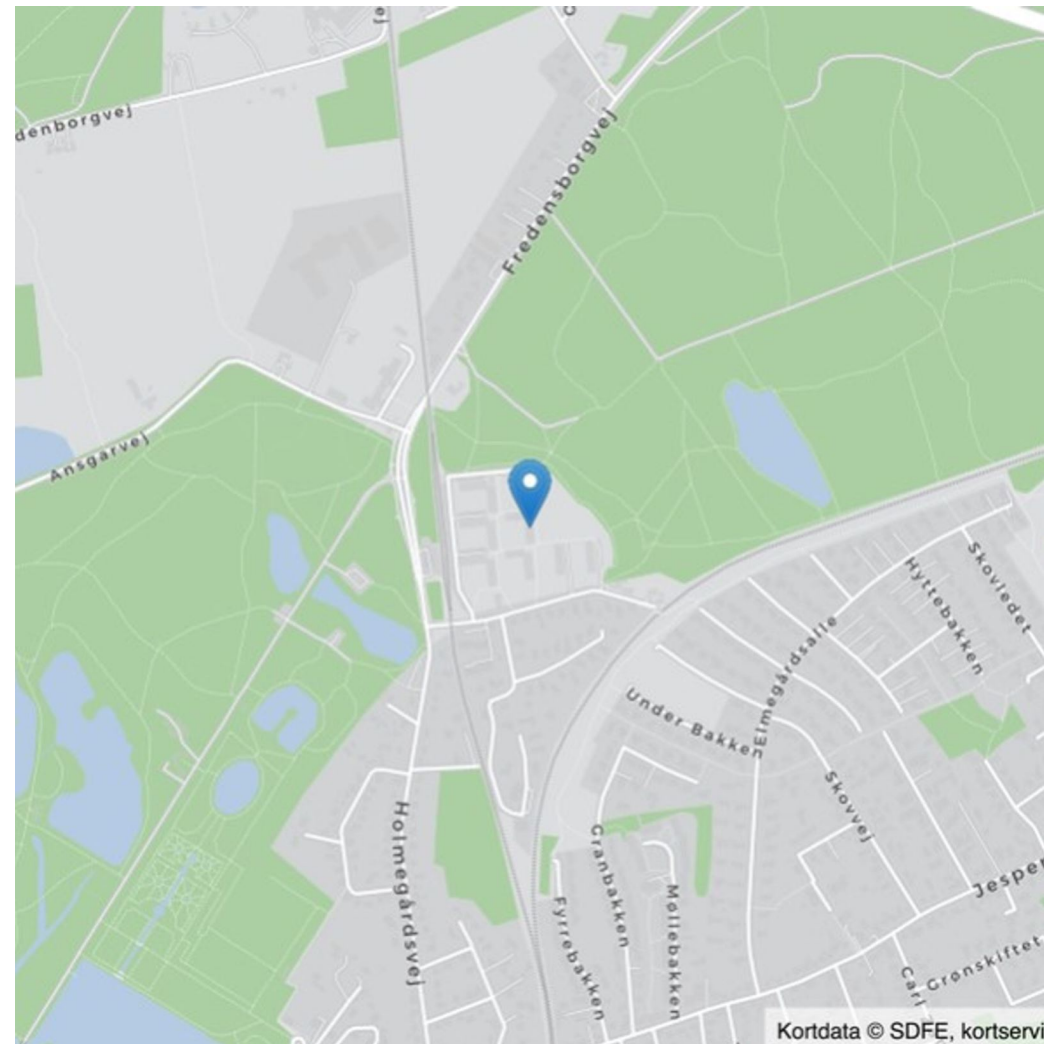
Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Gl. Holmegårdsvej 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	16 h Hillerødsholm, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	255818
Ejl.nr.:	157
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:	1.723.000 kr.
Grundværdi:	1.856.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.378.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.484.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram kogeplader og ovn, Gorenje køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine og Bosch vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	69 m ²
- heraf boligareal:	69 m ²

BBR-boligareal:	75 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1885 lbnr. 929192-15 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 15_B_357
Nr. 2 lyst d. 03.05.1885 lbnr. 929193-15 Tillægstekst Dok om vej mv korrekt årstal 1888 - Filnavn: 15_B_357
Nr. 3 lyst d. 17.09.1885 lbnr. 929194-15 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 15_B_357
Nr. 4 lyst d. 10.01.1941 lbnr. 929195-15 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. 929196-15 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. 24.03.1983 lbnr. 8675-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 10 lyst d. 04.05.1987 lbnr. 10628-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 11 lyst d. 14.05.1990 lbnr. 8277-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 12 lyst d. 15.07.1991 lbnr. 14535-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 13 lyst d. 29.06.1993 lbnr. 12844-15 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 15_K_47
Nr. 15 lyst d. 15.09.2021 lbnr. 1013267682 Filnavn: af19258a-e469-437a-8783-3d2625667664

Kommuneplan 2021, Hillerød Kommune
Kommuneplan 2025, Hillerød Kommune - forslag



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025

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.: 11.160 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 930,- pr. måned i varme og aconto kr. 750,- pr. måned i vand.

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 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.030	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	9.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Ejerforening	kr.	15.966	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen/administrator for notering af ejerskifte -	kr.	1.875
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	50	Opkræves sammen med første indbetaling af fællesudgifter		
Kapitalfond	kr.	11.088	Gebyr til administrator for udarbejdelse og aflysning af sikkerhed jf. administratorbesvarelse	kr.	4.313
			I alt	kr.	2.316.838
			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		43.934			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.190 md./ 146.277 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.873 md./ 118.474 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: 02.10.2025
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 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt

Tinglyst fordelingstal: 77/18760

Adm. fordelingstal: 77,00 / 18.760,00

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Skadesløsbrev - Aflyses af administrator ved ejerskifte

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev - Etablering af administrator ved ejerskifte

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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:

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

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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:



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 41, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1219
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 03.10.2025

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Vedr. renovering i ejerforeningen:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at ejerforeningen ved ekstraordinær generalforsamling d. 28.01.2025 har givet bestyrelsen bemyndigelse til at indgå aftaler om at gennemføre udskiftningen af svalegangene og finansiere udskiftningen ved optagelse af et fælleslån i ejerforeningen Hillerød Parkgård på op til 4 mio. kr. med en maksimal løbetid på 20 år. Overordnet budgetforslag blev præsenteret på den ordinære generalforsamling april 2025, hvor økonomien til svalegangene vil være at finde som en del af kapitalfonden.

Se venligst medfølgende bilag. Hvad end der måtte besluttes i denne forbindelse, er det sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt, dog ikke muskelhund. Husdyrhold kræver skriftlig godkendelse fra E/F bestyrelse. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt med foreningens skriftlige samtykke, jf. vedtægterne § 22.. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

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