

REAL



## Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>176</b>
Kontant	<b>4.795.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.409</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.293</b>
Byggeår/ombygget	<b>1875/1977</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **256S1551**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://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: Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 256S1551  
Ejerudgift/md.: kr. 3.409

Dato: 10.04.2026



### Charmerende ejendom med moderne komfort og stor have nær Hillerød

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på hele 176 kvadratmeter, bygget i år 1875, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at bo i en bolig, der emmer af historie og karakter. Beliggende lidt uden for Hillerød, men stadig tæt på alle nødvendige faciliteter som indkøbsmuligheder, det kommende super sygehus og den nye Favholm station, er dette hjem ideelt placeret for dem, der ønsker både landlig stemning og bekvemmelighed.

Når du træder indenfor gennem den indbydende entre, mødes du af en stue med loft til kip og en hyggelig brændeovn - perfekt til de kolde vinteraftener. Det rummelige køkkenalrum giver rig mulighed for madlavning og samvær med familien. Spisestuen er badet i naturligt lys takket være store vinduespartier, hvilket skaber en varm atmosfære til middage med venner og familie.

Ejendommen byder også på et værelse/kontor samt et badeværelse med brus. Derudover findes et praktisk bryggers samt et soveværelse med eget badeværelse - alt sammen designet til at opfylde familiens behov for komfortabel hverdag. En særlig perle ved denne bolig er udestuen; en sand oase hvor man kan nyde udsigten over haven året rundt.

På første sal finder du flere værelser, der kan bruges som børneværelser eller gæsteværelser afhængigt af dine behov. For dem der elsker gør-det-selv projekter eller har brug for ekstra opbevaringsplads er det store værksted ideelt.

Udenfor venter den store skønne have - enhver haveentusiasts drøm! Her er plads nok til legende børn eller afslappede eftermiddage under åben himmel. Haven tilbyder uanede muligheder for beplantning eller måske endda anlægning af egen køkkenhave.

### 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: Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 256S1551  
Ejerudgift/md.: kr. 3.409

Dato: 10.04.2026



Stue



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Adresse: Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.795.000

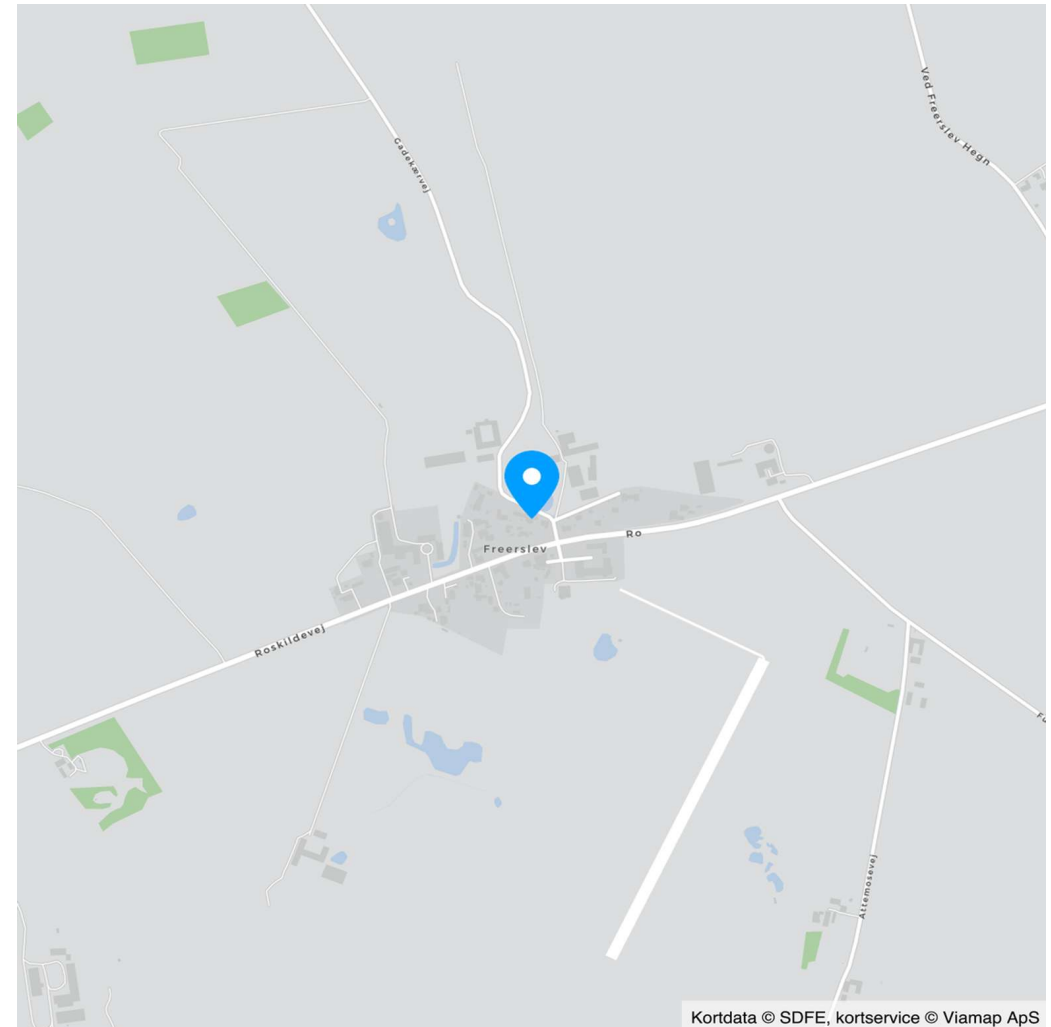
Sagsnr.: 256S1551  
Ejerudgift/md.: kr. 3.409

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 256S1551  
Ejerudgift/md.: kr. 3.409

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 45 Freerslev By, Nr. Herlev  
BFE-nr.: 2254027  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Kombifyr  
Opført/ombygget år: 1875/1977

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.293 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 176 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 40 m<sup>2</sup>  
Carport: 61 m<sup>2</sup>

\*\* 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.894.000  
Grundværdi: 1.840.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.315.200  
Grundlag for grundskyld: 1.472.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 14.06.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 28.09.1959 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 14.12.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 3I Forprioritet
- Nr. 4: 02.05.2007 - Fjernelsesdeklaration m.v.

**Planer**

Kommuneplan NH.FL.L.1 - Freerslev landsby  
Kommuneplanramme - Freerslev landsby  
Lokalplan LP124 - Freerslev Landsby

Tilbehør:

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

, Emhætte (Faber, 2016), Kogeplade (2016), Ovn (Whirlpool, 2016), Køle/fryseskab (Gorenje, 2020), Opvaskemaskine (Bauknecht, 2022), Vaskemaskine (Samsung, 2020), Tørretumbler (AEG, 2015), Skabe i entre, påklædning og fyrrum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 256S1551  
Ejerudgift/md.: kr. 3.409

Dato: 10.04.2026

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: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 39.900 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med olie og el

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 256S1551  
Ejerudgift/md.: kr. 3.409

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Skorstenfejning  
Rottebekæmpelse  
Renovation

Pr. år  
kr. 11.808  
kr. 9.715  
kr. 13.308  
kr. 893  
kr. 141  
kr. 5.048

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
I alt

kr. 4.795.000  
kr. 30.650  
kr. 10.749  
kr. 4.836.399

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 40.913

**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: Gadekærvej 1, Freerslev, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 256S1551  
Ejerudgift/md.: kr. 3.409

Dato: 10.04.2026

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:

**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:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til kommunens hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmæglere.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptilling.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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