



REAL

Gl. Frederiksborgvej 69, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	67
Kontant	3.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.049	Grund m ²	420
Byggeår	1898	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1643**

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: Gl. Frederiksborgvej 69, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 256S1643
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 28.07.2026



Landlig idyl mellem Hillerød og Allerød – stråttækt charme med skov, marker og sjæl

Drømmer du om en bolig med masser af charme, naturskønne omgivelser og en beliggenhed tæt på både Hillerød og Allerød? På Gl. Frederiksborgvej 69 finder du en stemningsfuld ejendom, hvor historie, natur og gode rammer går hånd i hånd.

Det stråttækte hoved hus, opført i 1898, emmer af sjæl og autenticitet. De originale detaljer er bevaret og bidrager til en varm og indbydende atmosfære, hvor husets historie stadig er tydelig. Her får du en bolig med karakter og en charme, som kun de ældre ejendomme kan tilbyde. Fra ejendommen er der udsigt over de omkringliggende marker, og med egen adgang til skoven er der rig mulighed for gåture, løbeture eller naturoplevelser lige uden for døren. Samtidig ligger ejendommen centralt mellem Hillerød og Allerød i Ny Hammersholt, så skoler, institutioner og transport er inden for kort afstand.

Ejendommen rummer desuden et selvstændigt anneks med bryggers og et disponibelt rum som giver ekstra plads og mange anvendelsesmuligheder – hvad enten det er til gæster, hjemmekontor, hobby eller teenageafdeling.

Her får du en ejendom med masser af personlighed og sjæl, omgivet af smuk natur og med en attraktiv beliggenhed, hvor landlige omgivelser kombineres med nem adgang til byernes mange tilbud.

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. Frederiksborgvej 69, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 256S1643
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 28.07.2026



Stue



Stue



Køkken



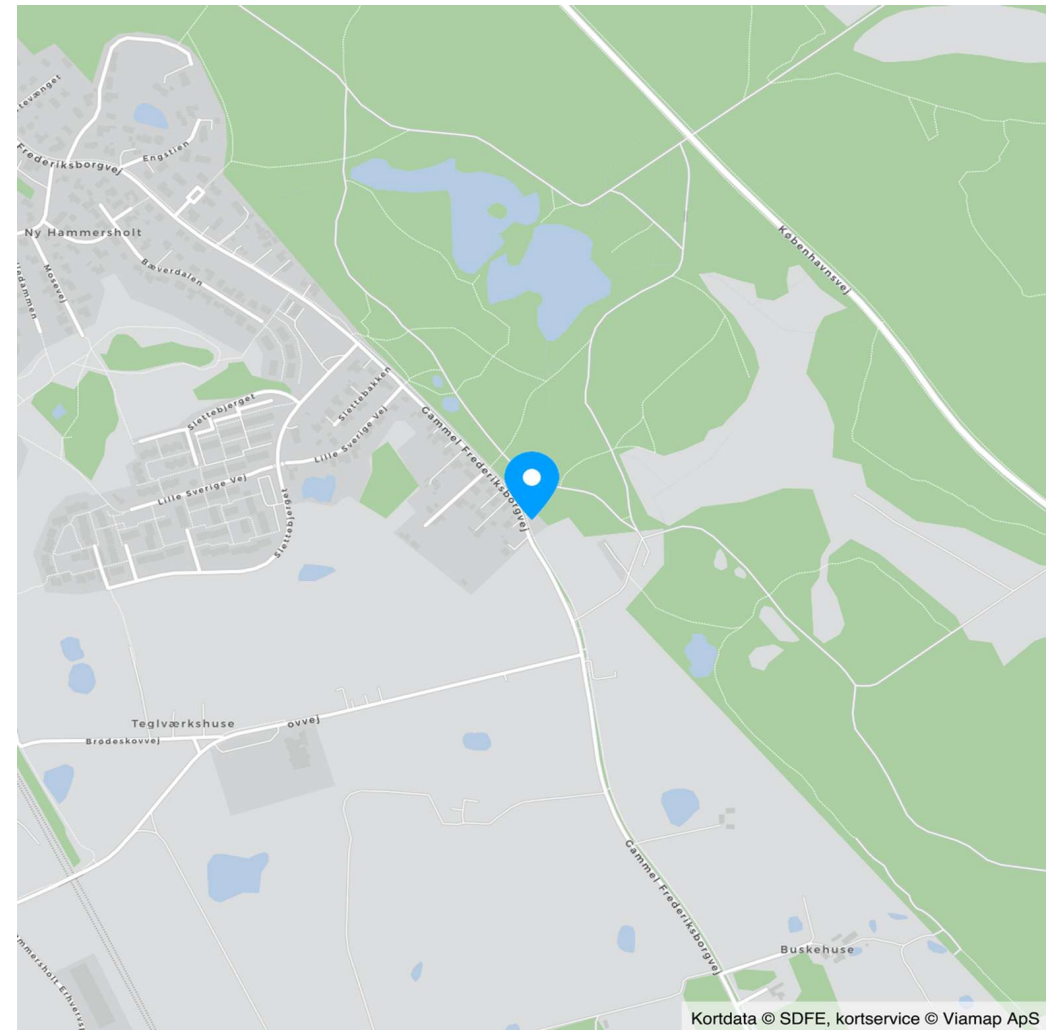
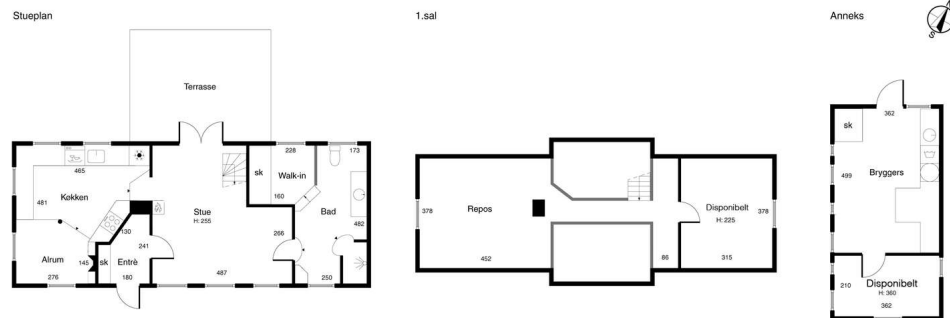
Værelse



Facade



Dato: 28.07.2026





Adresse: Gl. Frederiksborgvej 69, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 256S1643
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 3c Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.: 2254160
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.502.000
Grundværdi: 2.531.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.001.600
Grundlag for grundskyld: 2.024.800

Arealer**

Grundareal: 420 m²
Boligareal i alt: 67 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan HH.B.4 - Ny Hammersholt, Lille Sverige
Lokalplan BV36 - Ny Hammersholtområdet

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl. Frederiksborgvej 69, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 256S1643
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 1.132 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gl. Frederiksborgvej 69, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 256S1643
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	10.208
Grundskyld	kr.	13.364
Rottebekæmpelse	kr.	78
Husforsikring	kr.	7.190
Renovation *anslået	kr.	5.048
Skorstensfejer *anslået	kr.	700

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	3.222.649

Ejerudgift i alt 1. år kr. 36.587

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. Frederiksborgvej 69, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 256S1643
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 28.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.165.200
Nr. 2: hovedstol kr. 300.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.800
Nr. 4: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

de tidspunkt ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 jf. Kulturstyrelsens register.

Vedr. kommende fjernvarme

Sælger har bestilt og betalt for indlægning af fjernvarme. Installationsdato kendes på nuværen-

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