



REAL

Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	1.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.862		
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1464**

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: Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025



Beskrivelse:

Stor lys 2-Værelses med god beliggenhed nær naturen

Velkommen til denne rummelige og lyse 2-værelses lejlighed. Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af god skabsplads, der gør det nemt at holde orden. Badeværelset er udført i lyse nuancer og har et fint brusebad, samt vaskesøjle, hvilket gør det utrolig funktionelt.

Stuen har med sit gode lysindfald en indbydende atmosfære. Her er rigeligt med plads til både afslapning og underholdning. Det store soveværelse fortsætter temaet med masser af skabsplads, hvilket giver optimale opbevaringsmuligheder for garderoben.

Køkkenet er funktionelt designet med fin bordplads, så madlavningen bliver en leg. Selvom der tidligere har været røget i lejligheden, kan dette let udbedres ved maling inden indflytning – en mindre indsats for at skabe dit drømmehjem.

Beliggenheden er intet mindre end ideel; flere gode grønne områder ligger lige om hjørnet. Du vil elske de naturskønne omgivelser tæt ved skov og grønne enge – perfekte til gåture eller løbeture i det fri. Samtidig behøver du ikke bekymre dig om daglige fornødenheder; indkøbsmuligheder findes lige ved hånden, og bussen stopper praktisk talt udenfor døren.

Denne lejlighed tilbyder ikke blot et hjem men også liv fyldt med muligheder for både ro og aktivitet i smukke omgivelser.

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 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025



Ejendommen



Værelse



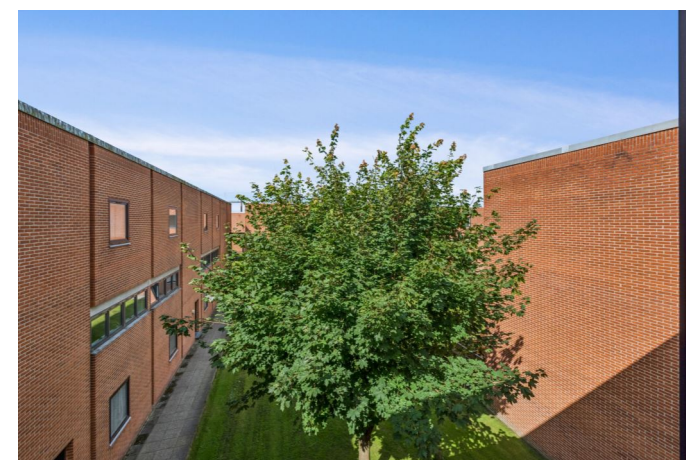
Køkken



Værelse



Badeværelse

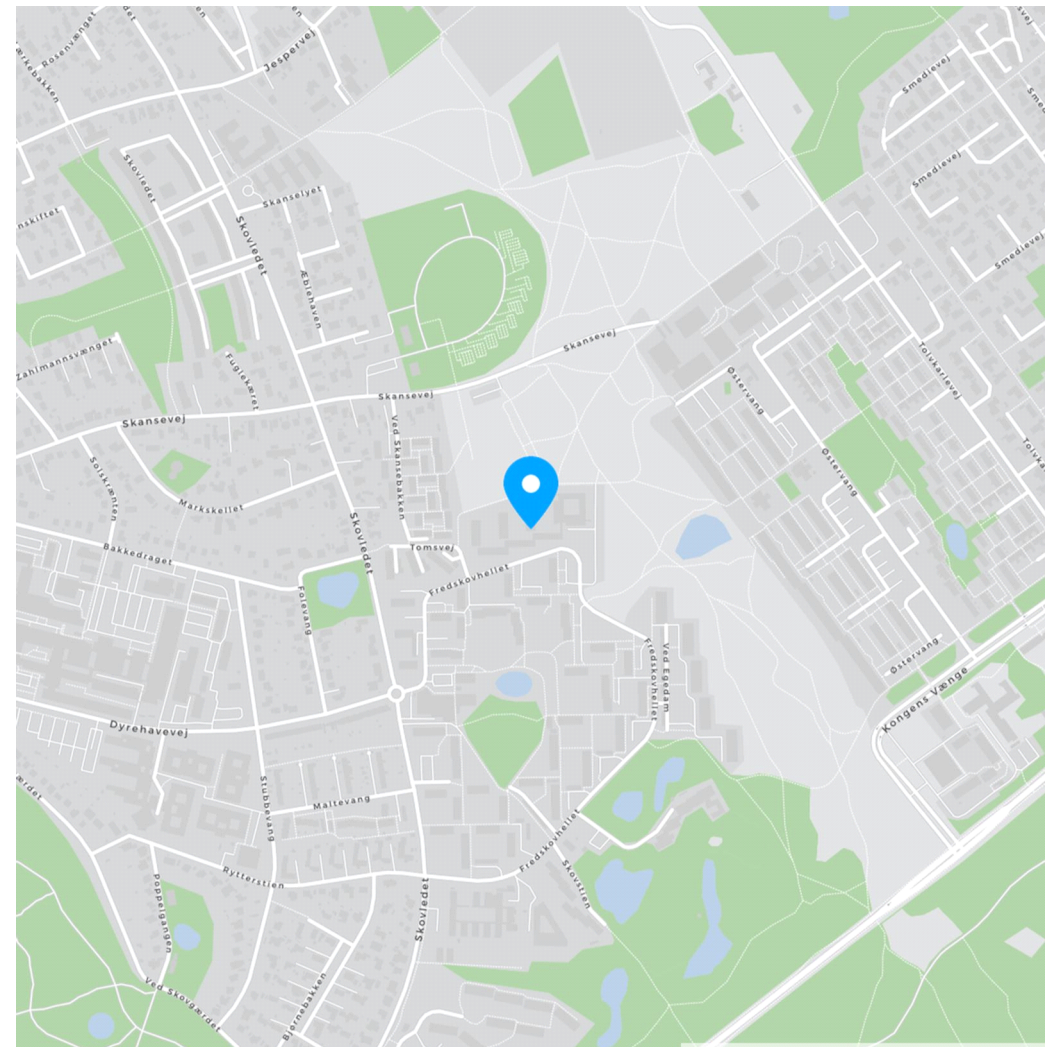


Udsigt

Adresse: Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025





Adresse: Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1 ob Sandviggård, Hillerød Jorder m.fl.
BFE-nr.:	254404
Ejl.nr.:	103
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.449.000 kr.
Grundværdi:	1.077.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.159.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	861.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	63 m ²
- heraf boligareal:	63 m ²

BBR-boligareal:	81 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. 12.01.1935 lbnr. 926147-15 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse beplantning mv på et areal mv, Vedr 141D, Indeholder bestemmelser om salg Filnavn: 15_G_48

Nr. 2 lyst d. 29.01.1958 lbnr. 926149-15 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse og beplantning der kan hindre eller formindske udsigten fra Skansebakken, Vedr 141D Filnavn: 15_G_48

Nr. 3 lyst d. 26.02.1958 lbnr. 926150-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt ang fredning og evt tillæg til købesummen, Vedr 141D Filnavn: 15_G_48

Nr. 4 lyst d. 01.12.1976 lbnr. 36940-15 Tillægstekst Dok om udlejning forkøbsret (forkøbsret afløst - se påtegning på 19.09.1986-38481-15) mv, Om resp se akt

Nr. 5 lyst d. 19.09.1986 lbnr. 38481-15 Tillægstekst Transport af forkøbsret til selsk til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige A/S mv (forkøbsret afløst) Indeholder bestemmelser om carport (akt: 15_B_320_1) KORREKT AKT 15_B_320_1 Filnavn: 15_EB_320

Nr. 6 lyst d. 10.03.1998 lbnr. 10785-15 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Dok. ang. bemynd. til salg af areal til Kuben m.m. Filnavn: 15_EB_320

Nr. 7 lyst d. 05.03.2007 lbnr. 9592-15 Tillægstekst Vedtægter for E/F, forkøbsret Filnavn: 15_AA_338

Lokalplan - Skansedalbebyggelsen
Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.018 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 3.504 pr. kvartal i varme .

Tidligere ejers varmemeforbrug 2024, kr. 8.070,95

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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:

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

Sikkerhed ejerforening:

Jf. foreningens vedtægter § 7, skal de enkelte ejere betale et aconto beløb (sikkerhedsstillelse) ved køb af lejlighed, svarende til 3 måneders fællesudgifter mv. Beløbet følger lejligheden og bedes medtaget på refusionsopgørelsen.

OBS! Der er på generalforsamling 25. maj 2019 vedtaget pantstiftende sikkerhed via vedtægterne på kr. 2.500,- pr fordelingstal. Dette er dog ikke tinglyst endnu. Når der er sket tinglysning vil udgiften dertil blive fordelt på alle ejere efter fordelingstal og modregnet i evt. indestående depositum, hvorefter evt. restbeløb udbetales.

Husdyrhold:

Det er tilladt at holde husdyr i et begrænset omfang, ét stk. pr. husstand. Der skal gives tilladelse fra ejendomskontoret "Muskelhunde eller kamphunde" tillades ikke!. Der er forbud mod at holde eksotiske dyr, krybdyr mv.

Udlejning:

Der er ikke info om udlejning i vedtægterne. Det henstilles dog til at informere bestyrelsen om udlejning, således at man er bekendt med hvem der bor i lejligheden og kan kontakte dem i akutte sager mv.



Adresse: Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025



Adresse: Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.912	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.687	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerforening	kr.	21.600	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.650
Rottebekæmpelse	kr.	71	I alt	kr.	1.508.500
Grundfond E/F	kr.	1.080			

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

34.349

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.155 md./ 97.856 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.536 md./ 78.428 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: 26.08.2025
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: Fredskovhellet 2J, 1. 103., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 256S1464
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 27.08.2025

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:

Ingen

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	768.386	768.386	781.565	DKK	5	55.422	28,25	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 12/2350

Adm. fordelingstal: 12/2350

Sikkerhed til e/f: 0 kr.

I form af: Se salgsopstillingens side 3 vedr. sikkerhed

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderum, fælles vaskeri og tørrerum, mulig P-licens 600 kr årligt.

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