

REAL



Fredskovhellet 2H, st. 43, 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	71
Kontant	1.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.775		
Byggeår	1972	Energimærke	B

Sagsnr. **256S1576**

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: Fredskovhellet 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026



Indflytningsklar ejerlejlighed med skøn udsigt og godt udemiljø

Velkommen til denne nydelige ejerlejlighed, der byder på en perfekt kombination af funktionalitet og veludnyttede kvadratmeter, samt et skønt solrigt udemiljø.

Fra det øjeblik du træder ind i den lyse entre, vil du blive mødt af en følelse af hjemlig hygge og komfort. Stuen fremstår, som resten af lejligheden, meget vedligeholdt og har tilmed et skønt lysindfald. Fra stuen har du adgang til dejligt udemiljø, hvor solens stråler kan nydes. Køkkenet er indrettet med god bordplads og har godt lyst udtryk, hvilket gør dagligdagens madlavning til en leg. Det rummelige og renoverede badeværelse er indrettet med flotte fliser og et praktisk brusebad, som gør morgenrutinen til en fornøjelse. Sidst men ikke mindst får du godt rummelig soveværelse, hvor der er rigeligt plads til både seng og opbevaring.

Ejendommen har adgang til fælles grønne områder, hvor man kan nyde udendørs aktiviteter eller blot slappe af i solen. Beliggenheden er ideel for dem der ønsker nærhed til naturen samtidig med bekvemmeligheden ved nærliggende indkøbsmuligheder og busforbindelser lige ved døren.

Vi glæder os til at byde dig velkommen.

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 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026



Stue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Gang



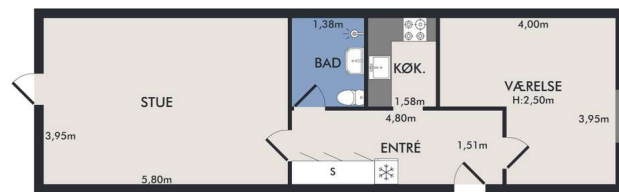
Ejendommen



Adresse: Fredskovhellet 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

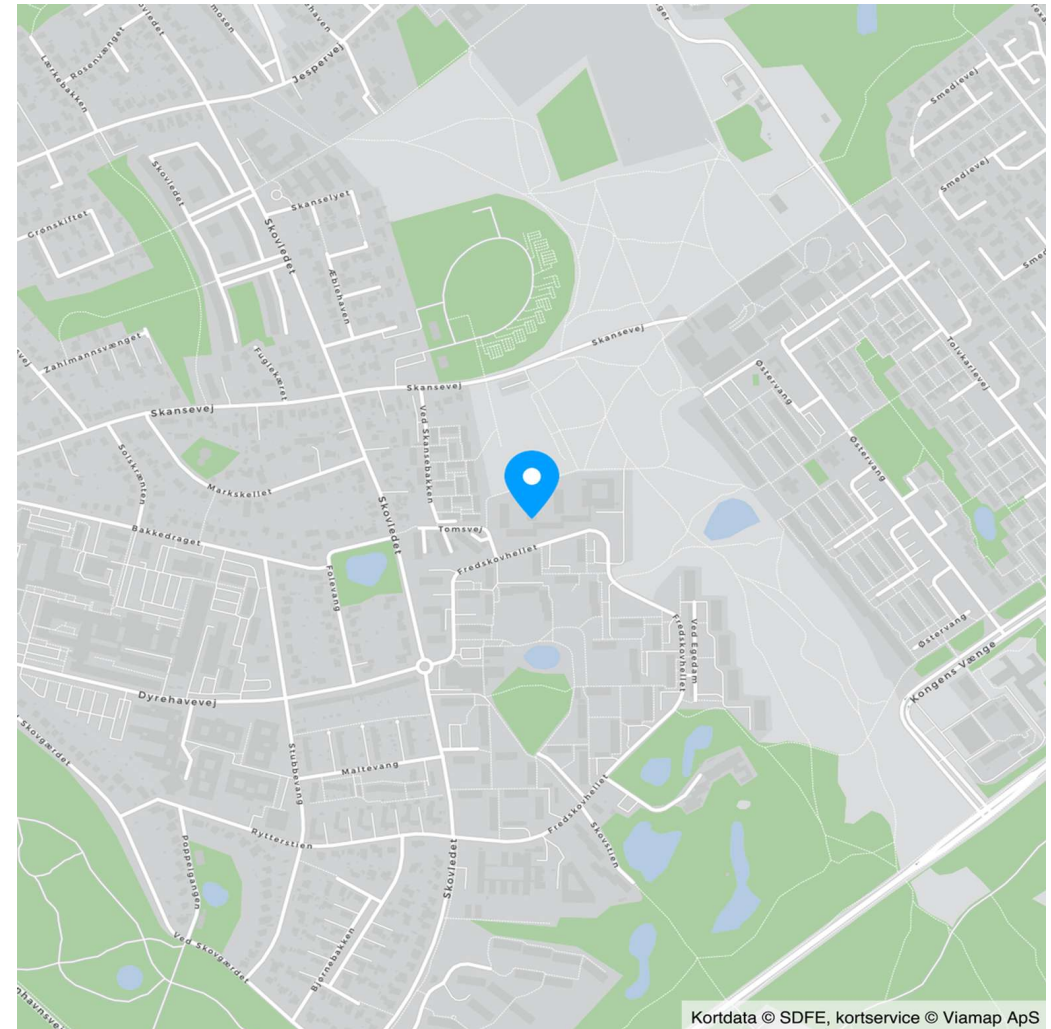
Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fredskovhellet 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	141d Hillerød Overdrev m.fl.
BFE-nr.:	254447
Ejerl. Nr.:	43
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.290.000
Grundværdi:	986.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.032.000
Grundlag for grundskyld:	788.800

Arealer**

Tinglyst areal:	61 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	61 m ²
BBR-boligareal:	71 m ²

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

* 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

- Nr. 1: 12.01.1935 - Dok om forbud mod bebyggelse beplantning mv på et areal mv, Vedr 141D, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 2: 29.01.1958 - Dok om forbud mod bebyggelse og beplantning der kan hindre eller formindske udsigten fra Skansebakken, Vedr 141D
- Nr. 3: 26.02.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt ang fredning og evt tillæg til købesummen, Vedr 141D
- Nr. 4: 19.09.1986 - 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) 15_B_320_1
- Nr. 5: 10.03.1998 - Anm byrder og hæftelser Dok. ang. bemynd. til salg af areal til Kuben.
- Nr. 6: 05.03.2007 - Vedtægter for E/F, forkøbsret

Planer

Kommuneplan ØB.B.16 - Østbyen, Skansedal
Lokalplan LP353 - Skansedalbebyggelsen

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Fredskovhellet 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm.Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice for yderligere

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.532 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales 2.133 kr. pr. kvartal i aconto varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Fredskovhellet 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.263	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.206	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Fællesudgifter	kr.	21.600	Ejerskiftegebyr	kr.	2.825
Grundfond	kr.	1.080	I alt	kr.	1.810.475
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.299			

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 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Skansedal Ejendomskontoret
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 12 / 2350
Tinglyst: 12 / 2350
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskeri, tørrerum, parkering mod betaling.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Vedtægter

Lejligheden må jf. ejerforeningens vedtægter ikke tjene til fast bolig for børn under 14 år.

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

Honorar for notering af udlejning/fremleje udgør 2.100,00 kr. inkl. moms. Der er ikke vedtaget specifikke regler for udlejning, hvorfor det er normalvedtægtens regler der er gældende.

Antennepakke

Foreningen tilbyder antenne (Yousee grundpakke) igennem foreningen, man kan tilkøbe



Adresse: Fredskovhellet 2H, st. 43, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 256S1576
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 16.03.2026

tillægspakker ved at tage kontakt direkte til Yousee. Prisen for grundpakken opkræves via foreningen og udgør pr. 1/1-26 kr. 314,- /mdr.

Grundpakken opsiges via skriftlig henvendelse til administrator på lcd@cobblestone.dk.

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