



REAL

Fredskovhellet 20, st. th, 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	109
Kontant	2.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.465	Altan	Ja
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1661**

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 20, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 256S1661
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 08.10.2026



Høj stuelejlighed med solrig altan og fleksibel planløsning!

Velkommen til en indbydende ejerlejlighed på 109 veludnyttede kvadratmeter, hvor en attraktiv beliggenhed kombineres med et lyst og behageligt hjem uden generende indkig. Lejligheden fremstår velholdt med en planløsning, der giver god plads til både hverdagsliv, hjemmearbejde og familieliv. Her får I et hjem med masser af muligheder for at sætte jeres eget personlige præg og skabe præcis den stil, der passer til jer.

Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse stue, som ligger i åben forbindelse med spisestuen. De to rum skaber tilsammen et dejligt opholdsmiljø med plads til både sofagruppe, spisebord og gæster omkring middagsbordet. Ønskes der yderligere værelser, rummer planløsningen samtidig mulighed for at indrette spisestuen som et tredje soveværelse. Fra opholdsrummene er der adgang til en skøn, solrig altan, hvor morgenkaffen, frokosten eller de lange sommeraftener kan nydes i grønne omgivelser.

Køkkenet har en god størrelse og fungerer praktisk i hverdagen, mens et separat gæstetoilet er en værdifuld detalje, når der kommer besøg. Herudover byder lejligheden på et regulært værelse, der let kan anvendes som børneværelse, gæsteværelse eller kontor. Det store soveværelse har direkte adgang til eget badeværelse, hvilket giver en komfortabel og privat afdeling i boligen. Indretningen er gennemtænkt og giver fine muligheder for at tilpasse hjemmet til skiftende behov.

Ejendommen ligger grønt og roligt, så I får følelsen af luft omkring jer, samtidig med at hverdagens bekvemmeligheder er lige i nærheden. Indkøb og offentlig transport kan nås til fods, hvilket gør adressen særligt praktisk for både pendlere, par og familier. Her får I kort sagt en rummelig og velholdt lejlighed med solrig altan, attraktive udeomgivelser og en fleksibilitet, der gør den nem at forme efter egne ønsker.

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

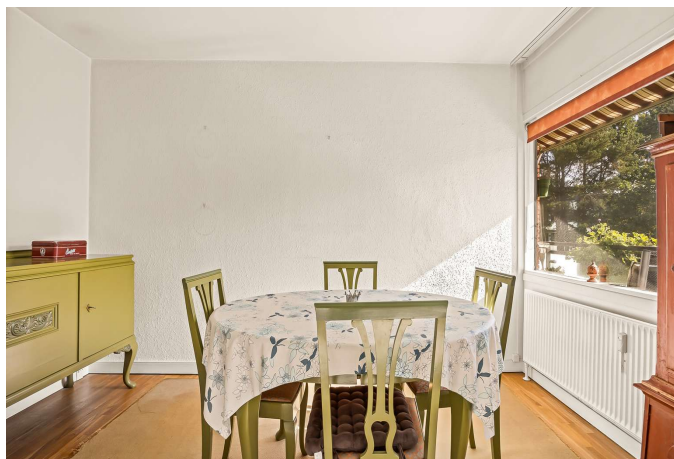
Adresse: Fredskovhellet 20, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 256S1661
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 08.10.2026



Køkken



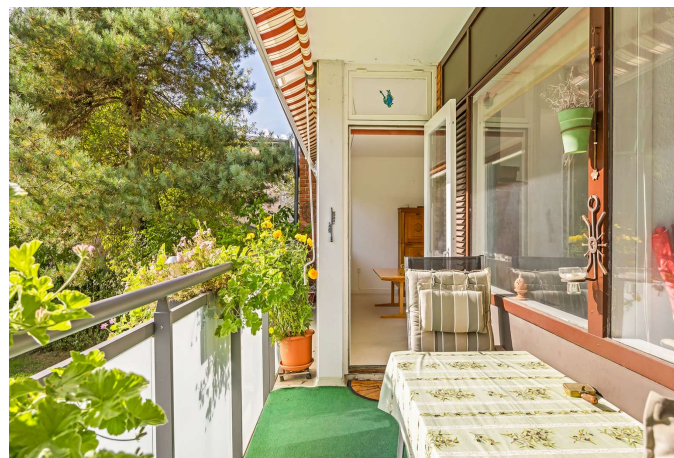
Stue



Soveværelse



Badeværelse



Altan

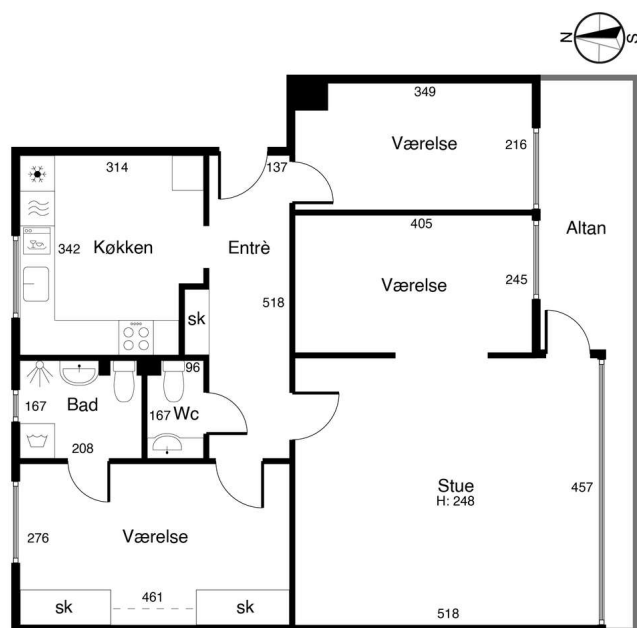


Område

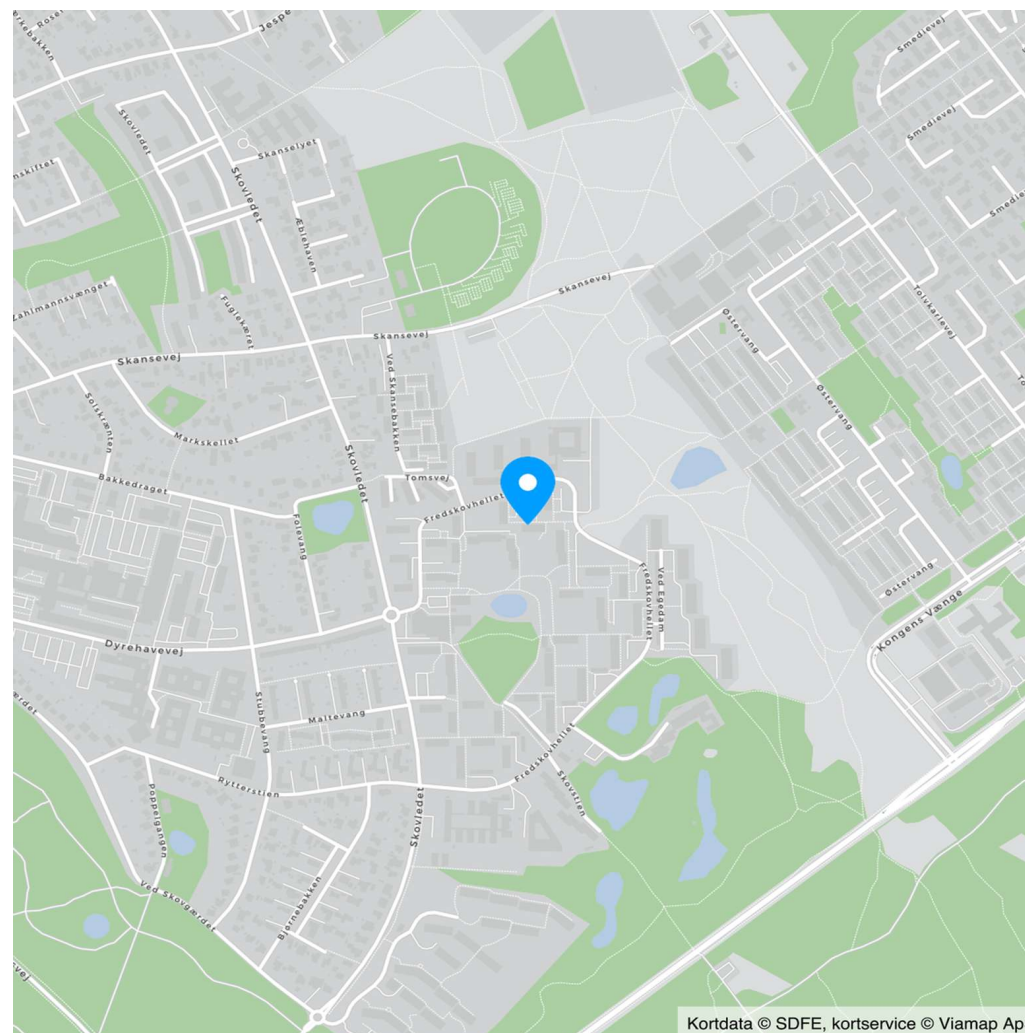
Adresse: Fredskovhellet 20, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 256S1661
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 08.10.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fredskovhellet 20, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 256S1661
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1ni Sandviggård, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	254391
Ejerl. Nr.:	92
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.288.000
Grundværdi:	1.661.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.830.400
Grundlag for grundskyld:	1.328.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	103 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	103 m ²

BBR-boligareal:	109 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: 25.01.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.02.1971 - Vedtægter for ejerforening, Skovparken
- Nr. 3: 21.11.1988 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 4: 14.06.1989 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 5: 04.06.1993 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 6: 08.06.2001 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Skovparken byrder, hæftelser

Planer

Kommuneplan ØB.B.13 - Østbyen, Fredskovhellet

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer overtages uden ansvar for funktionsdygtighed, Indbygningsskabe i soveværelse

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 20, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 256S1661
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 9.282 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

A 'conto varme bidrag andrager p.t. kr. 9.282,- pr. år, hvilket beløb opkræves hvert kvartal med kr. 2.320,50,-.

A conto vand andrager kr. 6.760,00,- pr. år, hvilket beløb opkræves hvert kvartal med kr. 1.690,00,-. Der udarbejdes ikke vandregnskab.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Fredskovhellet 20, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 256S1661
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse

kr. 9.335
kr. 8.770
kr. 47.395
kr. 83

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr. 2.650.000
kr. 17.750
kr. 1.500
kr. 2.669.250

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 65.582

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 20, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 256S1661
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 08.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 1.043.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse
Se under andre forhold af væsentlig betydning

Beløb

Pr. dato
08.10.2026

foreløbige beskatning.

Husdyrhold

Husdyr er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 110 / 10416
Tinglyst: 110 / 10416
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev XXXX kr.

Brugsret

Kælderrum, vaskeri

Udlejning

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Fællesfaciliteter

Gårdmiljø

Antennepakke

Foreningen tilbyder antenne via YouSee, grundpakken. Man kan tilkøbe tillægspakker ved indivi- duel aftale med YouSee.
Antennebidrag opkræves hvert kvartal med kr. 987,00,-. Ved tilmelding/afmelding kontaktes administrator.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. 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 salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag 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

Vedr. altan/betonrenovering

Jf. referat af 13. april 2016 er der vedtaget altan/betonrenovering samt finansiering af dette. Projektet er afsluttet. Udgangspunktet for vedtagelsen er, at foreningen finansierer hele udgiften – den samlede låneydelse – over foreningens drift. Hensigten hermed er, at erstatte den tidlige- re driftsudgiftspost, "Henlæggelse til vedligeholdelsesfond" med låneydelse og at vedtagelsen dermed var "udgiftsneutral". Fælleslånet optages med andre ord som et samlet lån og med en hæftelse: "Foreningen hæfter med sin formue som debitor på lånet. Herefter hæfter de medlem- mer, som har andel i lånet, personligt, pro rata efter fordelingstal. De medlemmer, der ikke del- tager i fælleslånet, og som efterfølgende har Indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt og pro rata..."
Lånet kan pt. ikke indfries for den enkelte lejlighed.

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