



REAL

Gl. Holmegårdsvej 63, st. th., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	83
Kontant	2.545.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.053		
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1554**

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. Holmegårdsvej 63, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 256S1554
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 24.03.2026



Stuelejlighed med udgang til grønne arealer

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af komfort, bekvemmelighed og naturskønne omgivelser. Beliggende roligt, tilbyder denne velholdte bolig et ideelt hjem for både familier og par. Med sine 83 fornuftigt fordelte kvadratmeter, er der rigeligt med plads til at skabe dit drømmehjem.

Lejligheden har en lys og rummelig stue, hvorfra du kan træde direkte ud til de grønne arealer samt adgang til det store soveværelse. Det funktionelle køkken er udstyret med spiseplads. Den praktiske fordelingsgang leder dig videre til endnu et godt værelse, som tilbyder masser af opbevaringsmuligheder og fleksibilitet i indretningen. Badeværelset er moderne indrettet med en praktisk vaskesøjle, så hverdagens gøremål klares let og effektivt.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; du befinder dig i gåafstand fra offentlig transport samt den historiske perle Frederiksborg Slot og Slotspark. Dette giver mulighed for både kulturelle oplevelser og afslappende gåture i naturskønne omgivelser lige uden for døren.

Denne lejlighed repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et hjem med både charme og funktionalitet samt adgang til nogle af områdets mest attraktive faciliteter. Kontakt os allerede i dag for at arrangere en fremvisning – 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.

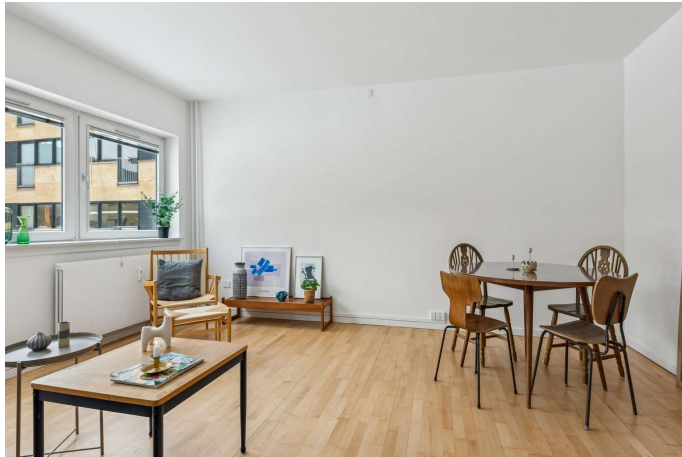
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Gl. Holmegårdsvej 63, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 256S1554
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 24.03.2026



Spisestue



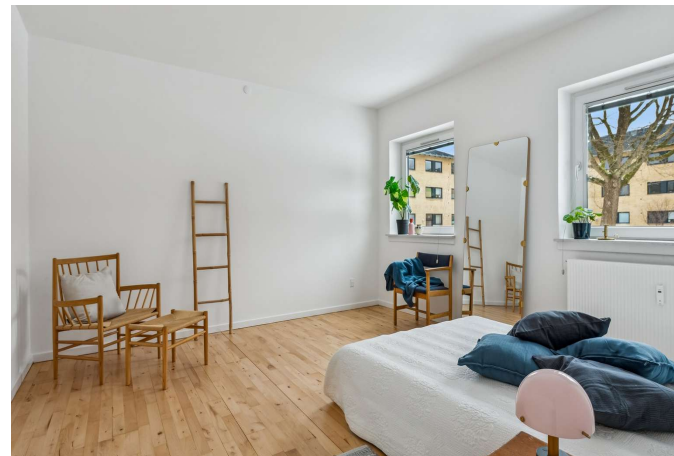
Badeværelse



Køkken



Værelse



Værelse



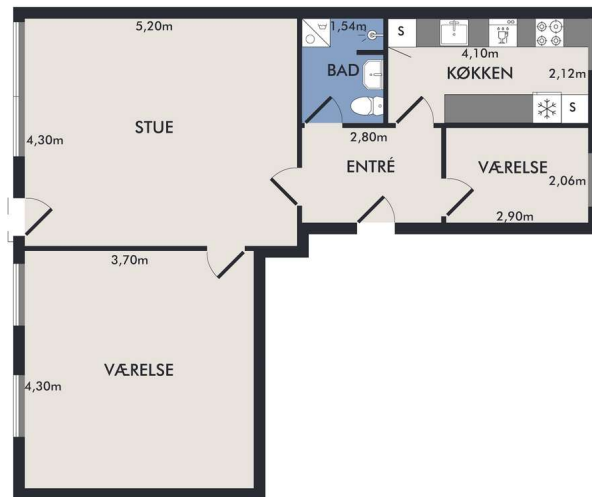
Entre



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 63, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

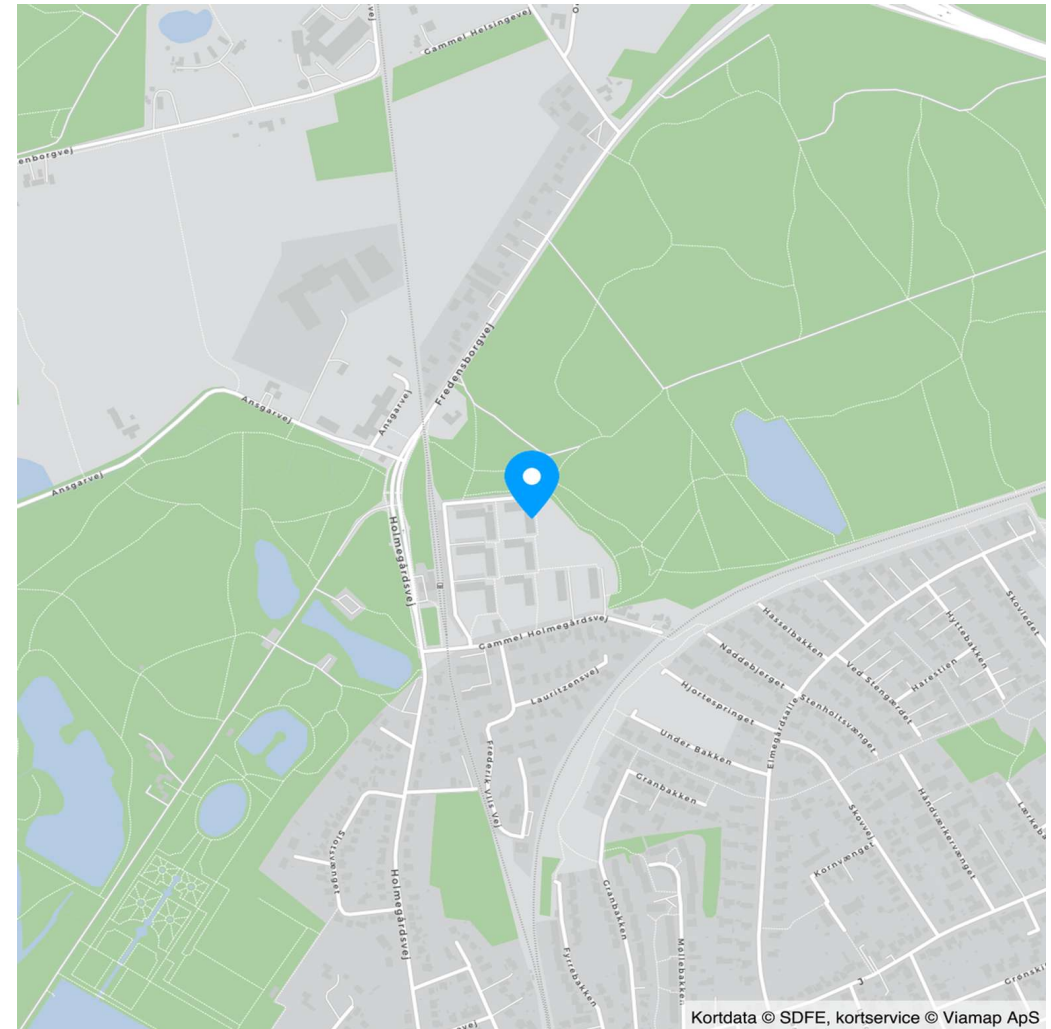
Sagsnr.: 256S1554
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 24.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 63, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 256S1554
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 16h Hillerødsholm, Hillerød Jorder
BFE-nr.: 255852
Ejerl. Nr.: 188
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1970

Arealer**

Tinglyst areal: 77 m²
Heraf tinglyst boligareal: 77 m²
BBR-boligareal: 83 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.909.000
Grundværdi: 2.062.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.527.200
Grundlag for grundskyld: 1.649.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Gorenje induktions komfur (2013), Constructa emhætte (2010), AEG Køle/fryseskab (2020), Siemens opvaskemaskine (2011), AEG vaskemaskine (2009), AEG tørretumbler (2011).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 63, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 256S1554
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Kapitalfond
Rottebekæmpelses *anslået

kr. 7.789
kr. 10.887
kr. 17.616
kr. 12.240
kr. 100

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, ansået
Ejerskiftegebyr ejerforening
I alt

kr. 2.545.000
kr. 17.150
kr. 5.950
kr. 2.875
kr. 2.570.975

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. 48.632

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. Holmegårdsvej 63, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 256S1554
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 24.03.2026

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:

Se venligst individuelle vilkår i nærværende købsaftale.

Ejerforening

Navn: E/F Hillerød Parkgård v. Ret & Råd Advokater Nordsjælland
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 85 / 18760
Tinglyst: 85 / 18760
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Fælles cykelkælder, parkering og tørrerum, Fællesvaskeri mod betaling. Derudover brugsret til ét kælderrum. Det er muligt at till. eje ekstra kælderrum.

Servitutter

- Nr. 1: 10.02.1885 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 03.05.1885 - Dok om vej mv -
- Nr. 3: 17.09.1885 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 10.01.1941 - Intet må findes i større højde end 1 m over den plan derer bestemt ved skinnetoppen i nærmeste jernbaneskinne og 30 m punkt
- Nr. 5: 11.02.1944 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 12.07.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 27.11.1969 - Dok om låge mm
- Nr. 8: 26.04.1973 - Vedtægter for ejerforening, Hillerød Parkgård, Om resp se akt
- Nr. 9: 10.08.1973 - Dok om ejendommen må ikke udlejes uden samtykke fra priotetsh.
- Nr. 10: 24.03.1983 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 11: 04.05.1987 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 12: 14.05.1990 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 13: 15.07.1991 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 14: 29.06.1993 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 15: 15.09.2021 - VEDTÆGTER FOR Ejerforeningen "Hillerød Parkgård"

Planer

Kommuneplan ØB.B.1 - Østbyen, Hillerød Parkgård

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-/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.

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:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende skadeløsbrev skal omdannes til ét ejerpantebrev med hovedstol kr. 50.000 af ejerforeningens administrator. Det er mellem parterne aftalt, at ejerforeningens administratør forestår udarbejdelsen af nyt ejerpantebrev, jf. foreningens vedtægter § 25 1. Udgiften opkræves af administrator hos køber. En eventuel afregning mellem køber og sælger medtages over refusionsopgørelsen.



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 63, st. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 256S1554
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 24.03.2026

Jordforurening - Registreret:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt, dog ikke muskelhund. Husdyrhold kræver skriftlig godkendelse fra E/F bestyrelse. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt med foreningens skriftlige samtykke, jf. vedtægterne § 22.. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

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