

REAL

FLYING HIGH
UP IN THE SKY
WE'LL KEEP
THE BLUE FLAG
FLYING HIGH
FROM STAMFORD BRIDGE
TO WEMBLEY
WE'LL KEEP
THE BLUE FLAG
FLYING
HIGH

Gl. Holmegårdsvej 71E, 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	41
Kontant	1.395.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.280		
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1592**

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 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026



Lejlighed i Naturskønne Omgivelser - Perfekt til Førstegangskøbere!

Velkommen til denne indflytningsklare ejerlejlighed, der byder på komfort og naturskøn beliggenhed. Med et boligareal på 41 kvadratmeter er denne lejlighed ideel for førstegangskøbere eller for dem, der ønsker at nyde det bedste af både byliv og natur. Bygget i 1970, men har siden gennemgået opdateringer, der sikrer et stilfuldt og funktionelt hjem.

Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af et lyst køkken, der er perfekt til at udfolde dine kulinariske evner. Stuen, hvor de fine gulve skaber en varm atmosfære og giver plads til både afslapning og underholdning. Badeværelset er flot opdateret med moderne faciliteter, hvilket gør det nemt at føle sig hjemme fra dag ét.

Ejendommen ligger lige op ad skoven, hvilket giver dig mulighed for daglige gåture eller løbeture blandt de smukke træer. For dem der elsker udendørs aktiviteter yderligere findes fælles grønne arealer med legeplads og træningsområde lige udenfor døren. Det perfekte sted for børnene at lege eller for voksne at holde sig aktive. Skulle du have lyst til en tur i den smukke slotspark, ligger den også lige ved hånden.

Beliggenheden kan ikke være bedre; tæt på stationen med direkte forbindelse til Hillerød st. eller også nem adgang til sommerlandet – ideelt for weekendudflugter eller længere ferier væk fra byens stress og jag.

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 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026



Udsigt



Værelse



Køkken



Gårdmiljø



Luftfoto



Udsigt

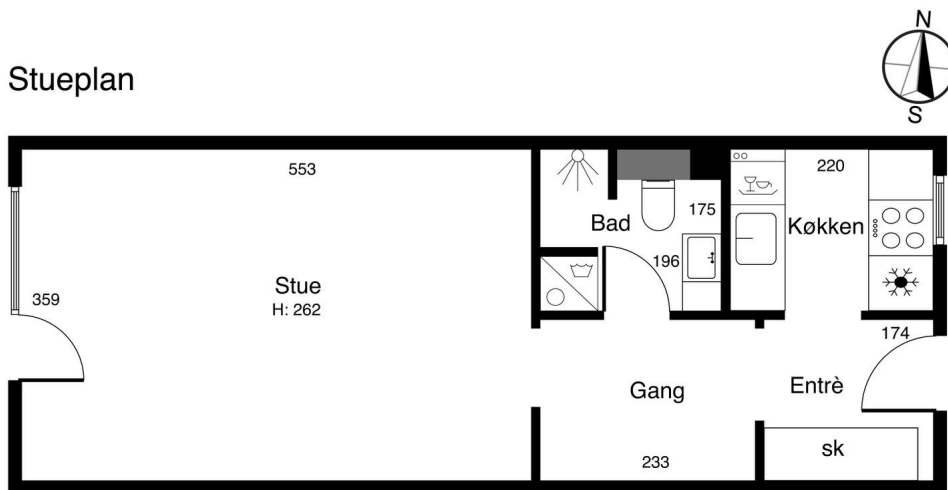


Adresse: Gl. Holmegårdsvej 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

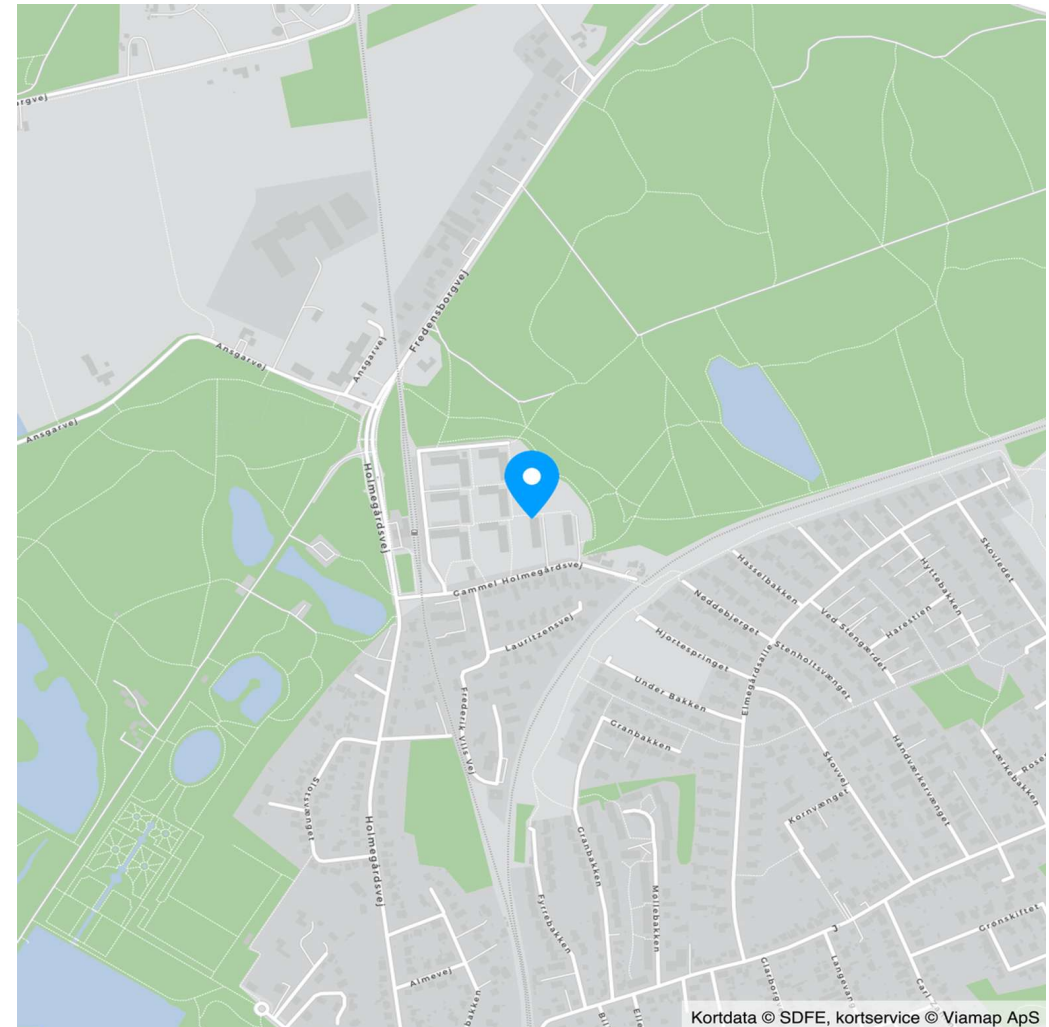
Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026

Stueplan



Plantegning





Adresse: Gl. Holmegårdsvej 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 16h Hillerødsholm, Hillerød Jorder
BFE-nr.: 255870
Ejerl. Nr.: 203
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.129.000
Grundværdi: 1.172.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 903.200
Grundlag for grundskyld: 937.600

Arealer**

Tinglyst areal: 41 m²
Heraf tinglyst boligareal: 41 m²
BBR-boligareal: 41 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

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 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere oplysninger henvises til policen - for udlevering af policen, kontakt ejendomsmægler

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.160 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Der betales varme a conto kr. 430,- pr. måned. Der betales vand a conto kr. 253,80,- pr måned.

OBS! Det skal bemærkes at der er en forhøjelse pr. 1. juni 2026. A conto vand stiger med 176,20 kr. pr. måned.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.606	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.188	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Rottebekæmpelse	kr.	56	Ejerskiftegebyr til ejerforening	kr.	2.875
Fællesudgifter	kr.	9.744	Sikkerhed EF: Etablering af ejerpantebrev samt aflysning af eksterende skadesløsbrev	kr.	6.650
Kapitalfond	kr.	6.768	I alt	kr.	1.414.775
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.362			

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 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026

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. 15: hovedstol kr. 519.000
Nr. 16: hovedstol kr. 154.937
Nr. 18: hovedstol kr. 129.000

Gæld udenfor købesummen

IngenEjerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 47 / 18760
Tinglyst: 47 / 18760
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fælles cykelkælder, fælles parkering, tørrerum

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 punktet
- 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: 24.03.1983 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 10: 04.05.1987 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 11: 14.05.1990 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 12: 15.07.1991 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.

- Nr. 13: 29.06.1993 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 17: 15.09.2021 - VEDTÆGTER FOREjerforeningen "Hillerød Parkgård"

Planer

Kommuneplan ØB.B.1 - Østbyen, Hillerød Parkgård

Andre forhold af væsentlig betydning Jordforening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 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-/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 foreløbige beskatning.

Husdyrhold:

Der må gerne holdes husdyr, dog ikke muskelhund. Dette kræver en skriftlig godkendelse fra foreningens bestyrelse og reglerne om husdyrhold i husordenen skal overholdes. For mere information henvises til husordenen, som kan udleveres af ejendomsmægler.



Adresse: Gl. Holmegårdsvej 71E, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 256S1592
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 04.05.2026

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen - kr. 50.000,-

Eksisterende skadesløsbrev (kr. 25.000,-) omdannes til et ejerpantebrev (kr. 50.000,-), af ejerforeningens administrator.

Ekspeditionsgebyr samt tinglysningsafgift (fast samt variabel) opkræves hos køber og betales af køber. Udgiften er medtaget under købers kontantbehov.

Udlejning:

Lejlighederne må udlejes efter skriftligt samtykke fra foreningens bestyrelse jf. foreningens Vedtægter. Bestyrelsen skal modtage lejekontrakt for lejeforholdet inden der kan gives samtykke.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / 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.

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