

# 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: Skovvej 29B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 01-X0001958  
Ejerudgift/md.: kr. 4.203

Dato: 11.5.2025



## Beskrivelse:

Renoveret villa med luksuriøs have i Hillerød.

Det er charme og æstetik, der kendetegner denne villa i Hillerød. Ejendommen er nænsomt renoveret og ombygget for at bevare den oprindelige stil. Den gennemførte tilbygning er udført med stor omhu, så den flyder perfekt sammen med det eksisterende hus, hvilket giver et sirligt helhedsindtryk. Villaen er prydet med et sort, glaseret tegltag, der tilføjer et elegant præg til den lyse facade. Indenfor får I et køkken-alrum, en stue, fire værelser, et toilet, et badeværelse samt en anvendelig kælder.

Indendørs møder du en gennemtænkt stueetage, der omfatter en lys stue, et moderne køkken samt et alrum, der åbner op til terrassen. Køkkenet er præget af hvide fronter i kontrast til den mørke bordplade, som går til gulv, samt den åbne forbindelse til alrummet og stuen, hvor sidstnævnte er todelt med en smuk indretning og rar atmosfære.

På første sal findes tre rummelige værelser og et badeværelse, som alle har en luftig atmosfære. Heroppe er der et dejligt lysindfald fra ovenlysvinduerne samt lyse trægulve og synlige bjælker i loftet til kip. Der er også veludførte løsninger til skabsplads og opbevaring, som suppleres af kælderenes disponible rum. Udendørs er ejendommen lige så imponerende. I 2020-2021 blev der tilføjet flere eksklusive detaljer til haven, da der kom både drivhus / orangeri, udendørsspa og et loungeområde til i denne periode. Det charmerende drivhus / orangeri giver mulighed for en hyggelig oase eller til at dyrke grøntsager og krydderurter, og terrassemiljøet med spa indbyder til afslapning med et strejf af luksus.

Villaen ligger i et stille og roligt område tæt på både natur og byliv i Hillerød. Der er 300 meter til Børnehaven Kornvænget og under halvanden kilometer til Grønnervang Skole og idrætsfaciliteter, hvilket sikrer fine forhold for familielivet. Samtidig er Slotspavillonen Station omtrent 900 meter væk, og det samme gælder for indkøb. I kan derudover nemt tage cyklen og tilbagelægge de knap to kilometer til de smukke omgivelser ved Frederiksborg Slot, Slotssøen og Slotshaven.

## 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.

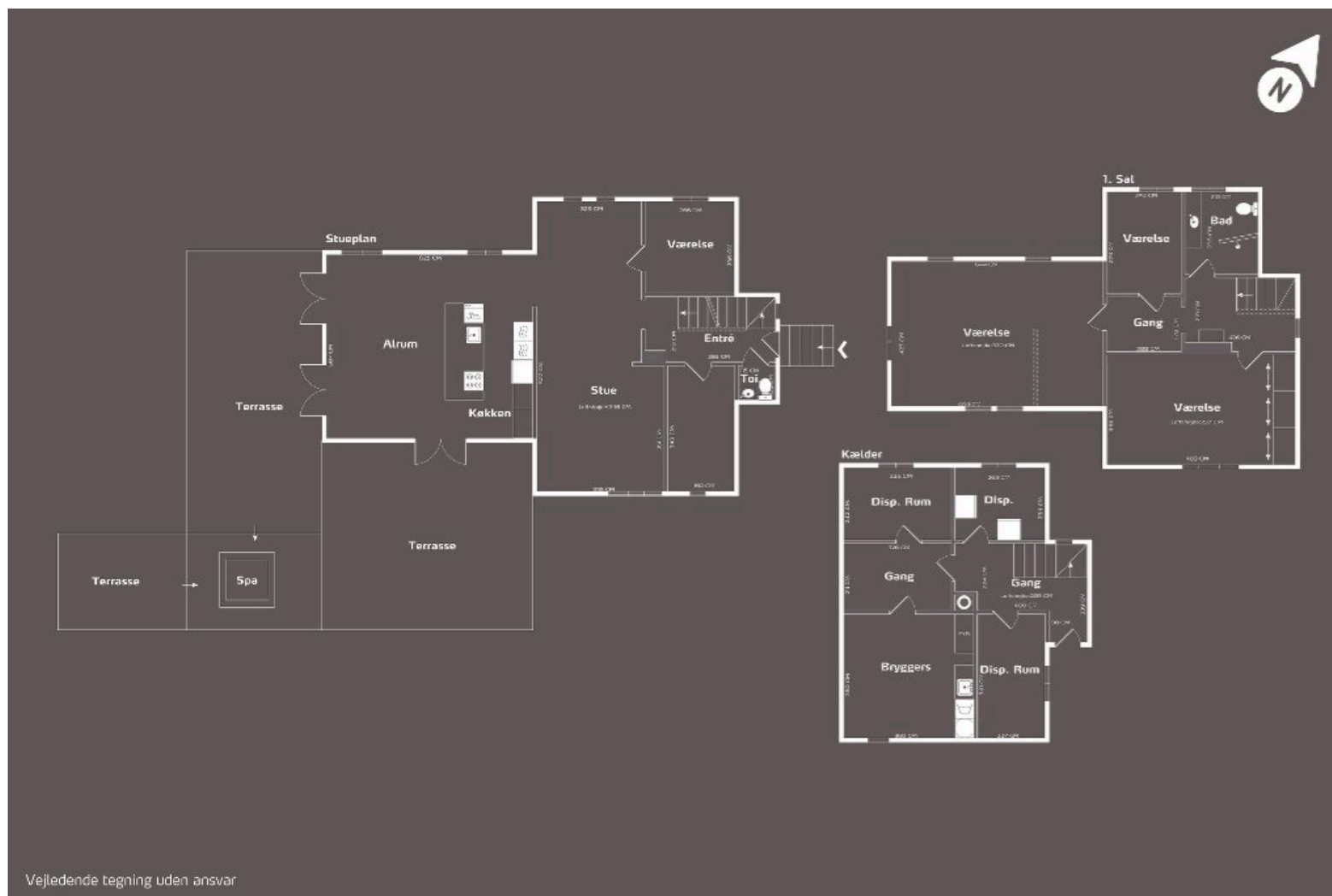
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Andreasen

Adresse: Skovvej 29B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 01-X0001958  
Ejerudgift/md.: kr. 4.203

Dato: 11.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skovvej 29B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 01-X0001958  
Ejerudgift/md.: kr. 4.203

Dato: 11.5.2025

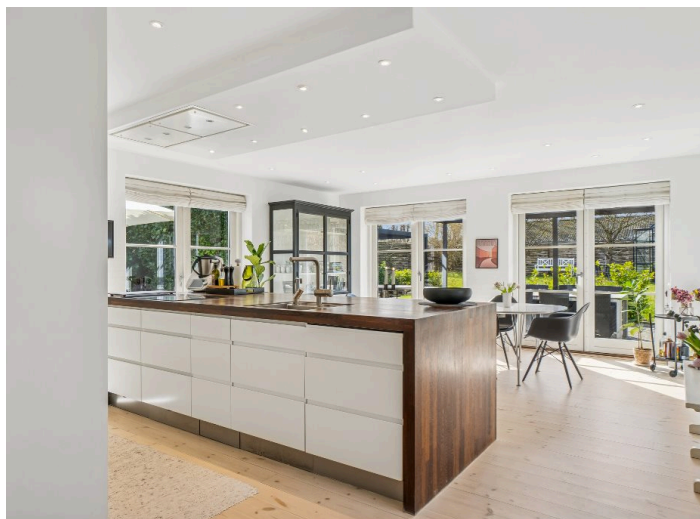




Adresse: Skovvej 29B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 01-X0001958  
Ejerudgift/md.: kr. 4.203

Dato: 11.5.2025



Adresse: Skovvej 29B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 01-X0001958  
Ejerudgift/md.: kr. 4.203

Dato: 11.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 23p Hillerød Overdrev  
BFE-nr.: 5329186  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1947 / 2003

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 873 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 102 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 64 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 70 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:     | 172 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 52 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 44 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus          | 8 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.232.000,00  
Grundværdi: 2.704.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.185.600,00  
Grundlag for grundskyld: 2.163.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Køleskab, Bosch  
2x Køle/fryseskab, Vestfrost & Electrolux (Skuffer i fryseskab er revnede)  
Emhætte, Thermex  
2x Ovn, AGG  
Induktionskogeplade, LK  
Opvaskemaskine, Siemens  
Vaskemaskine, Bosch  
Tørretumbler, Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovvej 29B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 01-X0001958  
Ejerudgift/md.: kr. 4.203

Dato: 11.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.600,00 Forbrug: 31,4 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering**

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

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.



|                                                                   |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |              |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Adresse: Skovvej 29B, 3400 Hillerød<br>Kontantpris: kr. 7.250.000 |                | Sagsnr.: 01-X0001958<br>Ejerudgift/md.: kr. 4.203                                                                                                                                                                                                                                                    | Dato: 11.5.2025 |              |
| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                                          | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |              |
| Husforsikring                                                     | kr. 9.666,00   | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               | kr.             | 7.250.000,00 |
| Renovation 2025                                                   | kr. 5.047,50   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              | kr.             | 45.350,00    |
| Ejendomsværdiskat 2025                                            | kr. 21.346,56  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr.             | 7.295.350,00 |
| Grundskyld 2025                                                   | kr. 14.277,12  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |                 |              |
| Skadedyrsbekæmpelse 2025                                          | kr. 98,85      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |              |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                           | kr. 50.436,03  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |              |

#### 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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.777 md./ 477.320 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.837 md./ 382.042 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: 11.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank A/S

Adresse: Skovvej 29B, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 7.250.000

 Sagsnr.: 01-X0001958  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.203

Dato: 11.5.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Der er lån til betaling af stigende grundskyld, som sælger betaler ved ejerskifte.  
 Der er sket efterregulering af ejendomsskatten, som betales af sælger ved ejerskifte.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art            | Realkredit-type | Restgæld  | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------|-----------------|-----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nykredit Realkredit A/S | Anden lånetype  | 98.892,32 | 98.892,32     | 103.836,94    | DKK              | 3,53               | 101.515,15    | 1,00         | 6,98 |                     |                             |                   |                    |