

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 01-X0001956  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025



### Beskrivelse:

Flyt familien til Hillerød, hvor du finder denne etplansvilla højt placeret i et attraktivt, børnevenligt kvarter, for enden af en lukket vej. Boligen fra 1999 fremstår indbydende med loft til kip og en god planløsning, der giver børn og forældre hver deres afdeling. Køkken-alrummet er lyst og stort med en praktisk udgang til en vestvendt solskinterrasse. Huset er desuden billigt og nemt at drifte og vedligeholde. Udenfor venter en solrig have samt en dobbelt carport med udhus.

Køkken-alrummet fremstår indbydende og brugbart med sin gode bordplads, de mange skabe og den direkte udgang til terrassen, der byder på aftensol. Ved siden af køkken-alrummet møder du en stor stue med et behageligt lysindfald fra rummets betragtelige vinduesparti. Her er der rig plads til både sofagrube, opbevaringsløsninger og nipsting.

Fra det praktiske bryggers møder du en fordelingsgang, der fører dig til to rummelige værelser samt et badeværelse med bruseniche og hvide elementer. Kontoret tilgår du via køkken-alrummet. Fra stuen træder du ind i det oplagte forældresoveværelse med indbyggede skabe og adgang til eget badeværelse. Udenfor får du en dejlig have omringet af hæk, der lader dig nyde omgivelserne i fred og ro. Ejendommens høje beliggenhed giver desuden en særlig luft og lys i udemiljøet. Græsplænen er overskuelig og kan frit benyttes til leg eller haveprojekter, og foran huset ses den dobbelte carport med udhus.

I hjertet af Nordsjælland finder du Hillerød, 40 minutters kørsel fra København K. Din nye adresse ligger på en blind vej i et nabolag, som mange familier vælger at flytte til. Her er der rig mulighed for at få hverdagen til at hænge sammen. Pasningstilbud har du i gåafstand, og er du på cykel, kan du nå både indkøb og Grønnevang Skole på få minutter. Pendler du til arbejde, kan du stige på S-toget tre kilometer herfra eller køre mod motorvejen.

### 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: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 01-X0001956  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 01-X0001956  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025

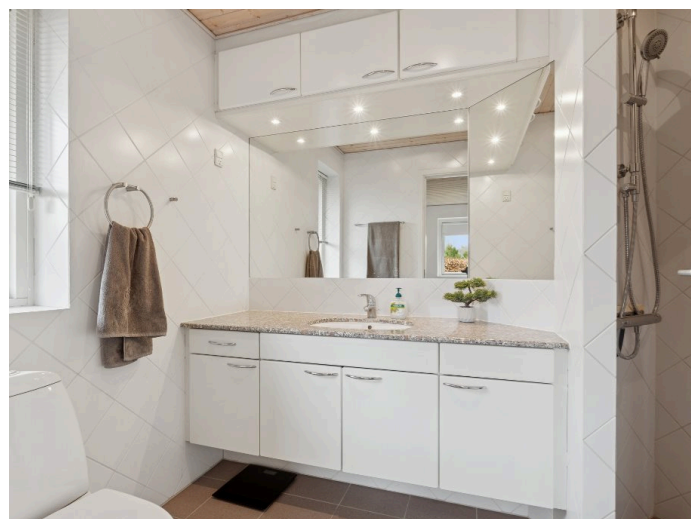




Adresse: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 01-X0001956  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025



Adresse: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

 Sagsnr.: 01-X0001956  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Hillerød  
 Matr.nr.: 274æ Hillerød Overdrev  
 BFE-nr.: 8220208  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Jf. ejendomsdatarapport  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 4.519.000,00  
 Grundværdi: 2.140.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.615.200,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.712.000,00

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

Grundareal udgør:	700 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	139 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	59 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	59 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

27.7.1999 Vedtægter for Grundejerforeningen Smedievej 173-229

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Smedievej 173-229

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

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

 Køle/fryseskab af mrk. Bosch  
 Køle/fryseskab af mrk. Gram Freshline  
 Ovn af mrk. Bosch  
 Keramisk kogeplade af mrk. Bosch  
 Opvaskemaskine af mrk. Bosch (Serie 6 Silence Plus)  
 Vaskemaskine af mrk. Bosch (Serie 6 VarioPerfect)  
 Tørretumbler af mrk. Miele (Softtronic 8302) - Bemærkning: Ikke længere så god til at tørre tøj "skabstørt", men stadig fin til at få blødgjort tøj og fjernet noget af fugten inden ophængning.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.995.000Sagsnr.: 01-X0001956  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.300,00 Forbrug: 11,04 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

Energimærkning: B

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Områdeklassificering**

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 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 afvigelse 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: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 01-X0001956  
Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 5.923,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation 2025	kr. 5.047,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 1.000,00	I alt
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 18.437,52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld 2025	kr. 11.299,20	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 115,82	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.823,04	

#### 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.585 md./ 331.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.078 md./ 264.935 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: 21.4.2025. 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: Smedievej 221, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

 Sagsnr.: 01-X0001956  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.485

Dato: 21.4.2025

**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:**

Ingen

**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
JYSKE BANK A/S	Anden lånetype				DKK	2,82			0				
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	125.963,87	125.963,87	125.774,92	DKK	2,00	24.166,20	5,50	10.12	0			