

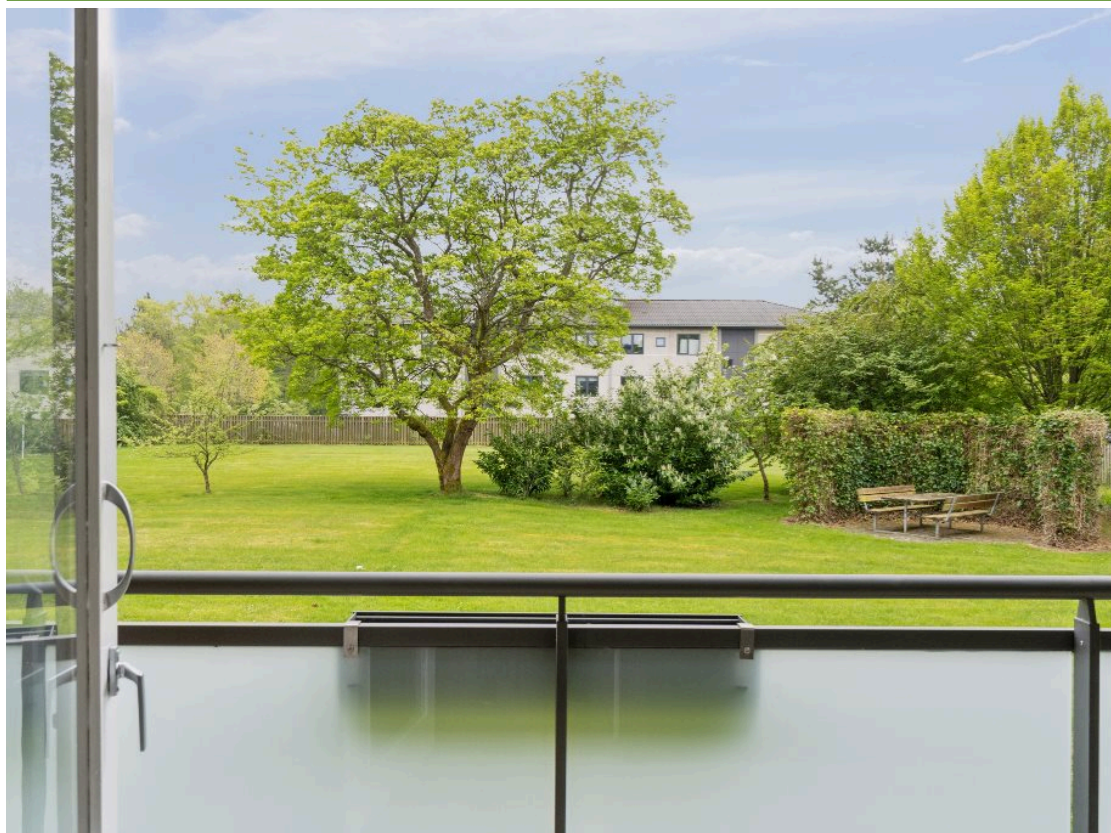
Salgsopstilling

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: Fredskovhellet 31, st.. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 01-X0001993
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Lys og indbydende lejlighed i Hillerød.

Glæd jer til at flytte ind i denne dejlige toværelses lejlighed, som ligger i skønne omgivelser i Hillerød. Her bosætter I jer i stueplan, hvorfra der er direkte udgang til grønne områder, og indenfor venter jer et velholdt hjem med skønne lysindfald og en god planløsning. Boligen inkluderer blandt andet et køkken, en stue, et værelse, et badeværelse såvel som en solrig, overdækket altan. Lejligheden opvarmes ved fjernvarme, og så får I desuden eget kælderrum. Endelig er der fortrinlige parkeringsforhold til bilen.

Fra entréen er der adgang til køkkenet, som fremtræder yderst nydeligt med sine hvide, grebsfrie elementer. Hertil får I udover de nødvendige hvidevarer også plads til, at I kan installere jeres egen vaskemaskine herude. Stuen er rummelig og beriger med fantastiske lysindfald gennem det brede vinduesparti.

Hjemmets værelse er udstyret med faste skabe til opmagasiner og har samtidig en ganske fornuftig størrelse, så der let gøres plads til dobbeltsengen. Videre når I det nydelige badeværelse, som er med badekar.

Fra stuen tilgås den overdækkede altan, der fordelagtigt er orienteret mod syd, så I det meste af dagen har glæde af solens stråler. Foruden altanen er der mulighed for at benytte de velanlagte fællesarealer med græsplæne, træer, buske, bordebænkesæt og fodboldmål.

Lejligheden ligger i et dejligt område, hvorfra I nemt når indkøbsmuligheder. Samtidig er I også blot en kort cykeltur fra bymidten med flere hyggelige spisesteder såvel som et bredt udvalg af butikker. Vil I nyde naturen, er I kun få skridt fra Store Dyrehave, der indbyder til lange gåture i de smukke omgivelser. Sluttelig er der også tre kilometer til togforbindelser fra Hillerød Station.

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.

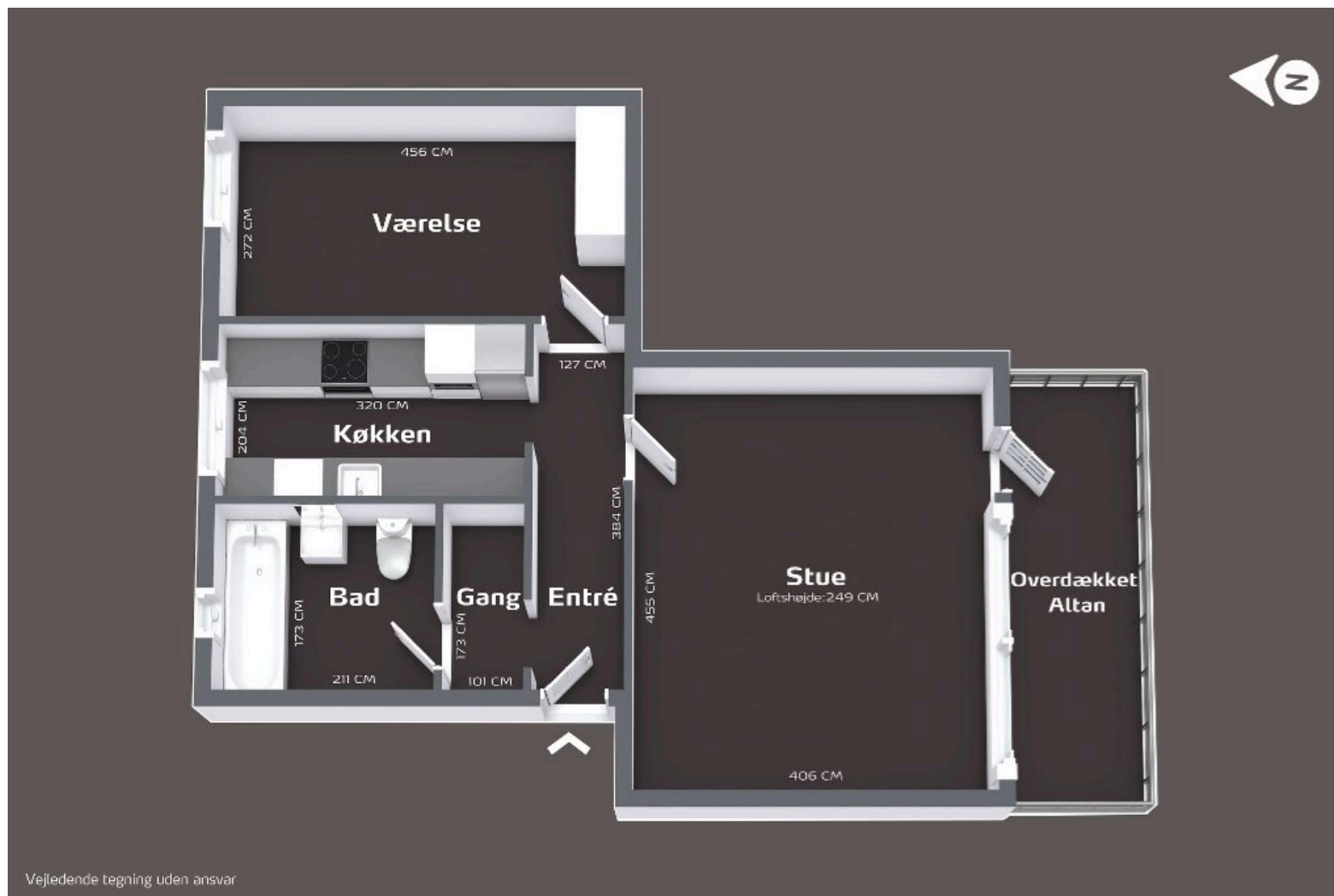
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Andreasen

Adresse: Fredskovhølet 31, st.. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 01-X0001993
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

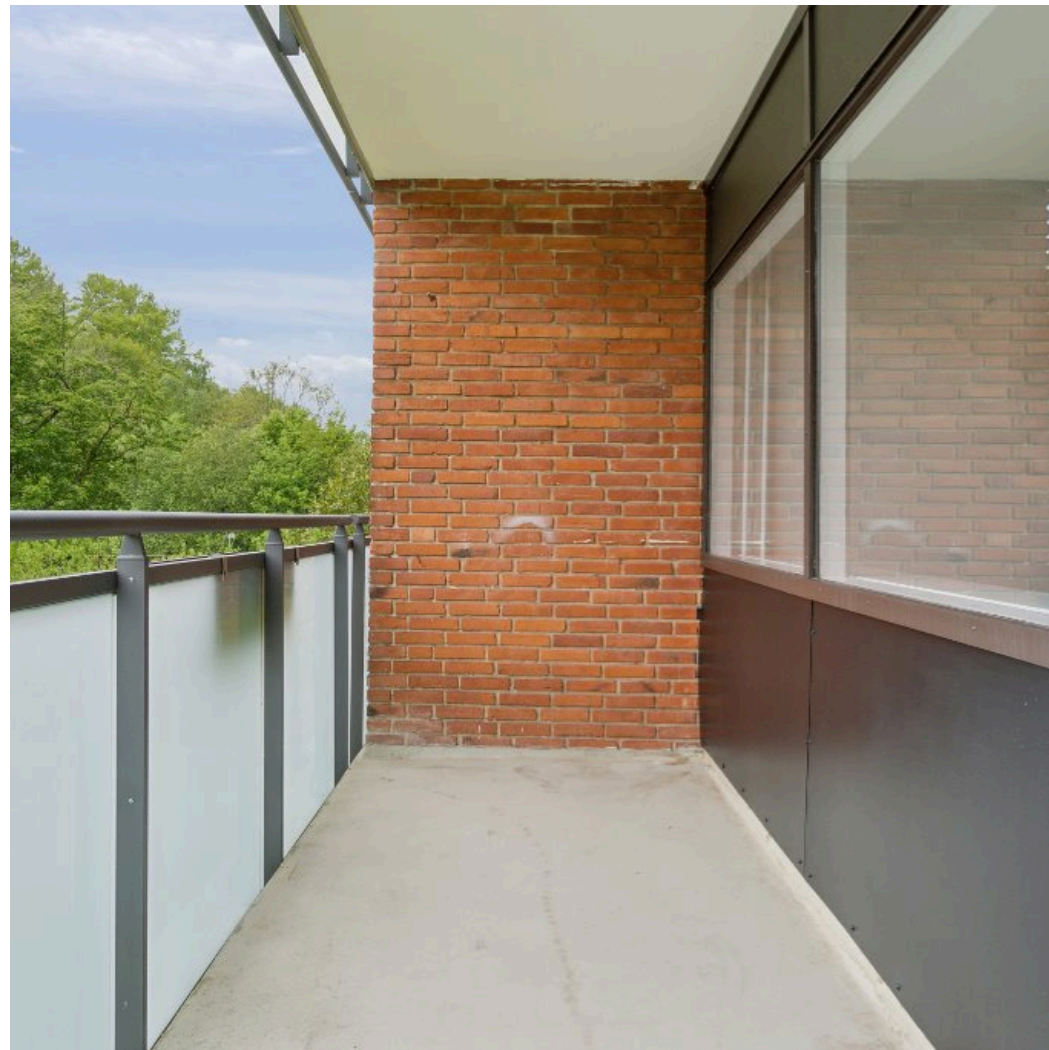
Dato: 19.5.2025



Adresse: Fredskovhølet 31, st. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 01-X0001993
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

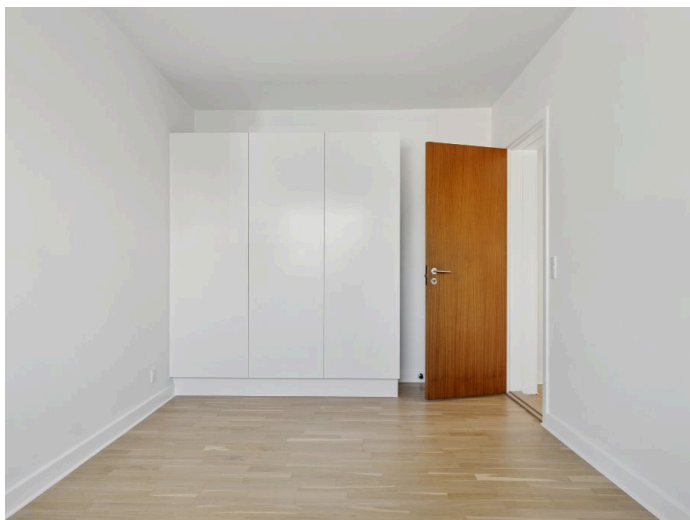
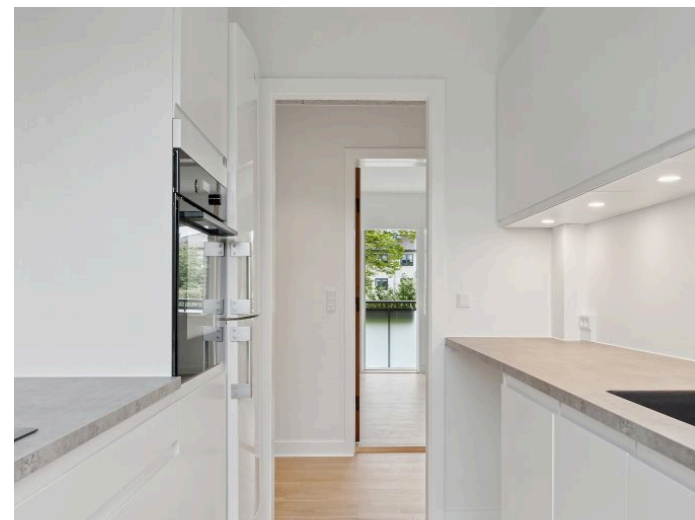
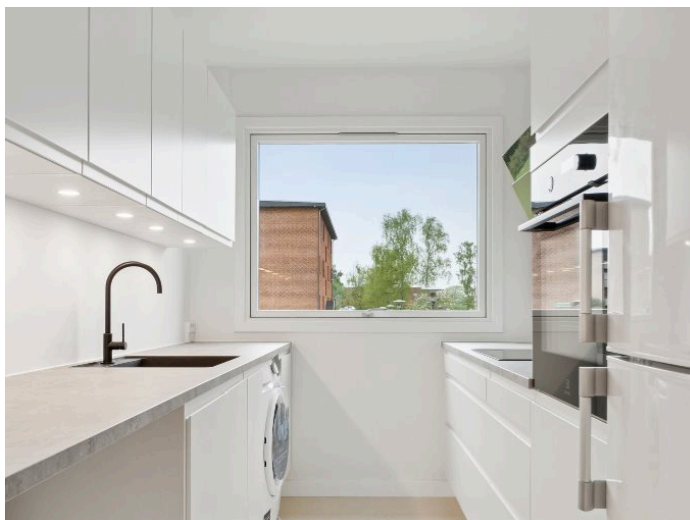
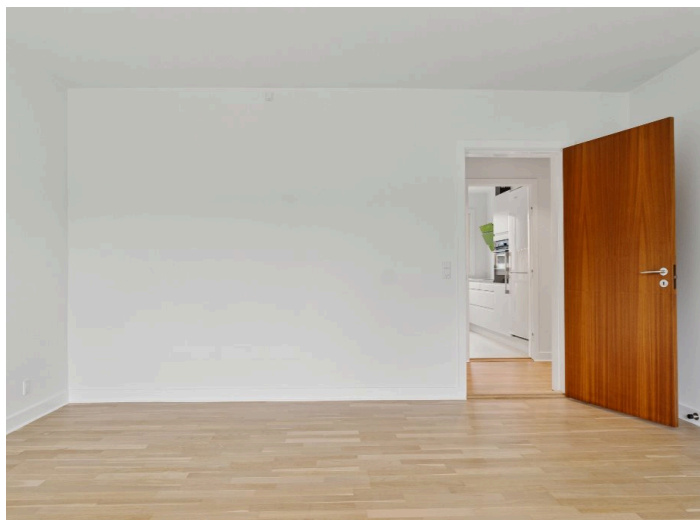
Dato: 19.5.2025



Adresse: Fredskovhellet 31, st.. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 01-X0001993
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 19.5.2025



Adresse: Fredskovhellet 31, st.. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 01-X0001993
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 1ni Sandvigsgård, Hillerød Jorder
BFE-nr.: 254000
Ejerl.nr. 25
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.445.000,00
Grundværdi: 1.063.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.156.000,00
Grundlag for grundskyld: 850.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 65 m²
Heraf tinglyst boligareal: 65 m²
BBR-boligareal: 71 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 70/10416
Adm. fordelingstal: 70/10416
Sikkerhed til e/f: 39.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 4.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.1.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.2.1971 Vedtægter for ejerforening, Skovparken
21.11.1988 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for ejerforening.
14.6.1989 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for ejerforening.
4.6.1993 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for ejerforening.
8.6.2001 Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Skovparken byrder, hæftelser

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles vaskeri

Adresse: Fredskovhellet 31, st.. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 01-X0001993
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.474,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Sælger betaler kr. 456,17 a/c varme pr. måned. Herudover betaler sælger kr. 433,33 a/c vand 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 salgsopstillingens 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt (med respekt af vedtægternes §10)

Husdyr: Der må holdes "almindelige" husdyr som fx. hund, kat og fugl

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.

Antennebidrag / YouSee

Hver ejer må individuelt træffe aftale med YouSee, om eventuelle udvidelser af leveringen. Antennebidrag opkræves hver kvartal med kr. 897,00 altså kr. 3.588,00 årligt. Ved afmelding kontakt administrator.

Udgiften er ikke medtaget i ejerudgiften i salgsopstillingen.

Adresse: Fredskovhellet 31, st.. tv., 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 01-X0001993
 Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 5.895,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 5.612,64	Gebyr til Ejerforeningen for notering af ejerskifte
Skadedyrsbækæmpelse 2025	kr. 66,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 24.283,56	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.858,64	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.

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.331 md./ 123.976 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.266 md./ 99.193 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: 19.5.2025. 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:** Standardfinansiering i salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Fredskovhellet 31, st.. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 1.865.000Sagsnr.: 01-X0001993
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 19.5.2025

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:

Ingen