

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: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
Ejerudgift/md.: kr. 4.145

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

Gennem renoveret villa med direkte udsigt til Selsskov

Der er tale om en af de absolut bedste beliggenheder i Hillerød, når det kommer til Skovhegnet 7. Matriklen ligger klos op ad skoven, og der er kun få hundrede meter til Slotsparken samt et kvarters gang til centrum. Inden døre venter to boliger i én, og hele huset er gennem renoveret i 2016 med alt fra gulve, vinduer, køkken og bad til el og vand. Der er desuden gulvvarme overalt. Haven slutter herlighederne af og er meget mondæn i sit udtryk.

Det største af de to opholdsrum præsenterer sig med et lyst og smagfuldt interiør, heriblandt et rummeligt køkken med en bred kogeø. Lysindfaldet er slående, og der er skabt forbindelse til terrassen via en dobbelt terrassedør.

For nu er der etableret to separate boliger under samme tag, og sådan kan I med fordel beholde det, hvis I ønsker en god lejeindtægt eller at bo flere generationer under samme tag. I den ene enhed er der køkken-alrum, to værelser, bade og bryggers, mens den anden rummer et mindre køkken-alrum, tre værelser og et badeværelse.

Haven fremstår nærmest som en park eller en udstilling med de mange formklippede buske og træer samt statuer og cafésæt i sten. Plateauet i baghaven er endnu en flot tilføjelse, og fra forhaven er der et uforstyrret kig til skoven.

Den høje placering i landskabet giver et ekstra fortræffeligt kig over landskabet, og huset ligger tilbagetrukket fra vejen. Endvidere er der heller ikke mere end et par minutters gang til skoven samt Slotsparken, der året rundt udgør en smuk kulisser. En tur ind til centrum mange butikker og restauranter kan tilbagelægges til fods eller på cykel, og I har med andre ord alle byens faciliteter lige for jeres fødder.

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: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
Ejerudgift/md.: kr. 4.145

Dato: 20.4.2025



Adresse: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
Ejerudgift/md.: kr. 4.145

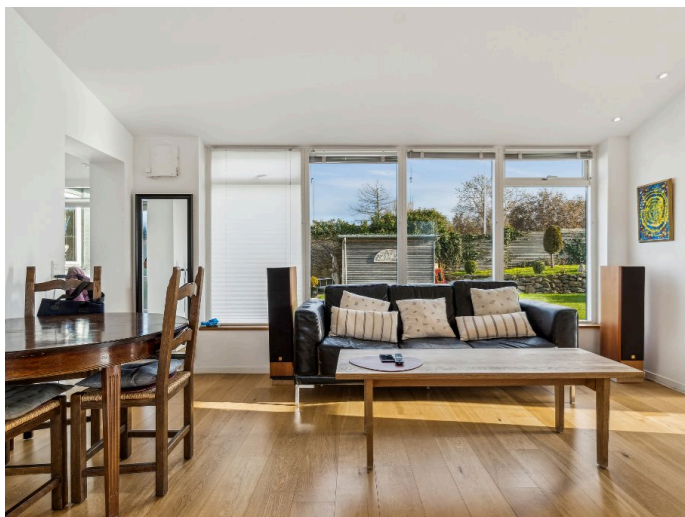
Dato: 20.4.2025



Adresse: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
Ejerudgift/md.: kr. 4.145

Dato: 20.4.2025



Adresse: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
Ejerudgift/md.: kr. 4.145

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 1zz Hillerødsholm, Hillerød Jorder
BFE-nr.: 5332020
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1961 / 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.045.000,00
Grundværdi: 3.007.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.036.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.405.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1006 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	200 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.4.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Gaskomfur, Siemens
Keramisk kogeplade, Siemens
Opvaskemaskine, Siemens
Emhætte, Bosch
Ovn, Siemens
Tørretumbler, Siemens
Vaskemaskine, Siemens

Ekstra opvaskemaskine i anneks, Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
Ejerudgift/md.: kr. 4.145

Dato: 20.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.636,18 Forbrug: 27,81 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysningerne er opdateret til Hillerød Fjernvarmepris takst 2024

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

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.

Om Boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
 Ejerudgift/md.: kr. 4.145

Dato: 20.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Husforsikring	kr. 8.108,35	Kontantpris/udbetaling
Renovation 2025	kr. 5.047,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 20.583,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 15.876,96	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 122,38	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.738,79	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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.562 md./ 462.748 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.865 md./ 370.385 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: 20.4.2025. 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: Skovhegnet 7, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 01-X0001596
Ejerudgift/md.: kr. 4.145

Dato: 20.4.2025

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:

Der er indefrosne ejendomsskatter, som betales af sælger ved ejerskifte.
Der er sket efterregulering af ejendomsskatten, som ligeledes betales af sælgers 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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,49			0				