

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: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 01-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Unikt beliggende "Townhouse" - tæt på alt med skønt køkken/alrum.

Perfekt teen-age afdeling i underetagen med 2 værelser, og mulighed for flere i den integrerede garage. 2 ældre badeværelser, der trænger til lidt opfriskning. Super centralt og roligt beliggende i Sygehuskvarteret. To-etagers rødstensvilla med nem lille solrig have. Direkte udgang fra opholdsstuen til den delvis overdækkede terrasse. Herudover forældresoveværelse samt ekstra værelse. Huset er tidligere renoveret med el, glasfilt på vægge, og kan der for nemt friskes op maling og f. eks. nye fliser på badeværelserne. Opvarmes med nem og prisfornuftig fjernvarme. I alt 216 kvm.

Køkken-alrummet er husets samlingssted, hvor I vender dagens begivenheder side om side med madlavningen. Selve køkkenet fremstår flot og charmerende med hvide, profilerede fronter og træbordplader. Også dagligstuen, som ligger i et lavere niveau, udgør et dejligt opholdsrum med udgang til haven, hvor en pejseindsats beriger stemningen yderligere, når årstiden er til det.

At der er toilet og bad på begge etager samt store, lyse værelser og ikke mindst en rummelig og anvendelig underetage, er alt sammen fordele, som især børnefamilien med teenagere vil værdsætte.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Særligt træterrassen, som modtager sol fra morgen til aften og tilmed drager fordel af overdækningen fra husets udhæng, bliver med garanti jeres foretrukne opholdssted hele sommeren.

Den centrale beliggenhed i Hillerød Centrum sikrer nem adgang til byens mange bekvemmeligheder inklusive skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Frederiksborg Slot med tilhørende park og sø er også en del af nærområdet, og I kan gå langs Slotssøen til bymidten på et kvarter.

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: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 01-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025



Adresse: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 01-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025



Adresse: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 01-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025



Adresse: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 01-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 108al Hillerød Overdrev
BFE-nr.: 5330165
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.750.000,00
Grundværdi: 737.100,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.400.000,00
Grundlag for grundskyld: 589.680,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	400 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	108 m ²
Kælderareal:	108 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.7.1935 Dok om byggelinier mv
2.7.2008 Dok om småskure m.m

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Indbygget Komfur - AEG
Ovn - Siemens
Emhætte - Thermex
Opvaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 01-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.915,01 Forbrug: 24,97 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 01-X0001960
 Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 4.862,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation 2025	kr. 5.047,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.140,00	I alt
Grundskyld 2025	kr. 9.240,00	
Skadedyrsbækampelse 2025	kr. 86,51	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejerbidrag, sidste fejlet d. 24-09-2024	kr. 628,95	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
		pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.004,96	

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.081 md./ 312.973 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.873 md./ 250.476 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: 5.5.2025. 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: Hjortholmvej 16, 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 4.750.000

 Sagsnr.: 01-X0001960
 Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 5.5.2025

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 sket efterregulering af ejendomsskatten, som betales af sælger ved ejerskifte.
 Der er lån til betaling af stigende grundskyld, der 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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.585.508,10	2.585.508,10	2.593.652,45	DKK	2,76	146.649,11	20,75	4.97				