

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: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet med høj detaljegrad og sublim have.

Der er altid noget at kigge på ved dette hus i Ny Hammersholt. Haveanlægget rummer alskens dyreliv og fantastisk farvevariation, og den hyggelige atmosfære fortsætter indvendigt. Huset har nemlig en åben, lys og luftig indretning, hvorfor det føles langt større end det egentlige antal kvadratmeter. Arkitekten Johannes Andersen står bag opførelsen, og huset bærer således præg af smukt træarbejde og mange fine detaljer. Den originale sjæl er nænsomt bevaret i det løbende vedligehold, som senest omfattede renovering af underetagen i 2024.

I vil opleve en dejlig forbindelse af rummene, som gør, at I kan se fra køkken-alrummet gennem biblioteksstuen og ind i opholdsstuen. Her får I fornemmelsen af at være helt tæt på naturen med den flotte udsigt fra samtlige rum, der yderligere er med smukt egeparketgulv. Bemærk også de indbyggede reoler i biblioteksstuen og alkoven på kontoret.

Stueetagen rummer tre værelser, som suppleres af et hav af indretningsmuligheder i den istandsatte underetage. Der er således masser af plads til at samle venner og familie langvejs fra, ligesom huset nemt kan tilpasses både parret, den lille og den store familie.

Den særdeles veludførte have fremstår kuperet og karakteristisk med tæt beplantning, som både skaber hyggelige kroge og er nem at holde. Det ser helt fantastisk ud, da haven vokser sammen med naturen, og farvespillet er sublimt med både røde ahorntræer og gule akacietræer i kontrast til alt det grønne. En lækker terrasse og flere udkigspunkter fuldender uderummet.

Huset ligger rigtig godt i Ny Hammersholt og er perfekt for familien med børn i alle aldre, da I er tæt på flere gode daginstitutioner, skoler og Frederiksborg Gymnasium. Samtidig er det et naturskønt område med nærhed til både Store Dyrehave og Hillerød Golfbane. I er ydermere nær offentlig transport med 100 meter til nærmeste busstoppested, og dertil får I cykelafstand til både Favrholm og Hillerød Station samt Hillerøds bymidte med butiksliv, spisesteder og kulturelle seværdigheder.

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: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

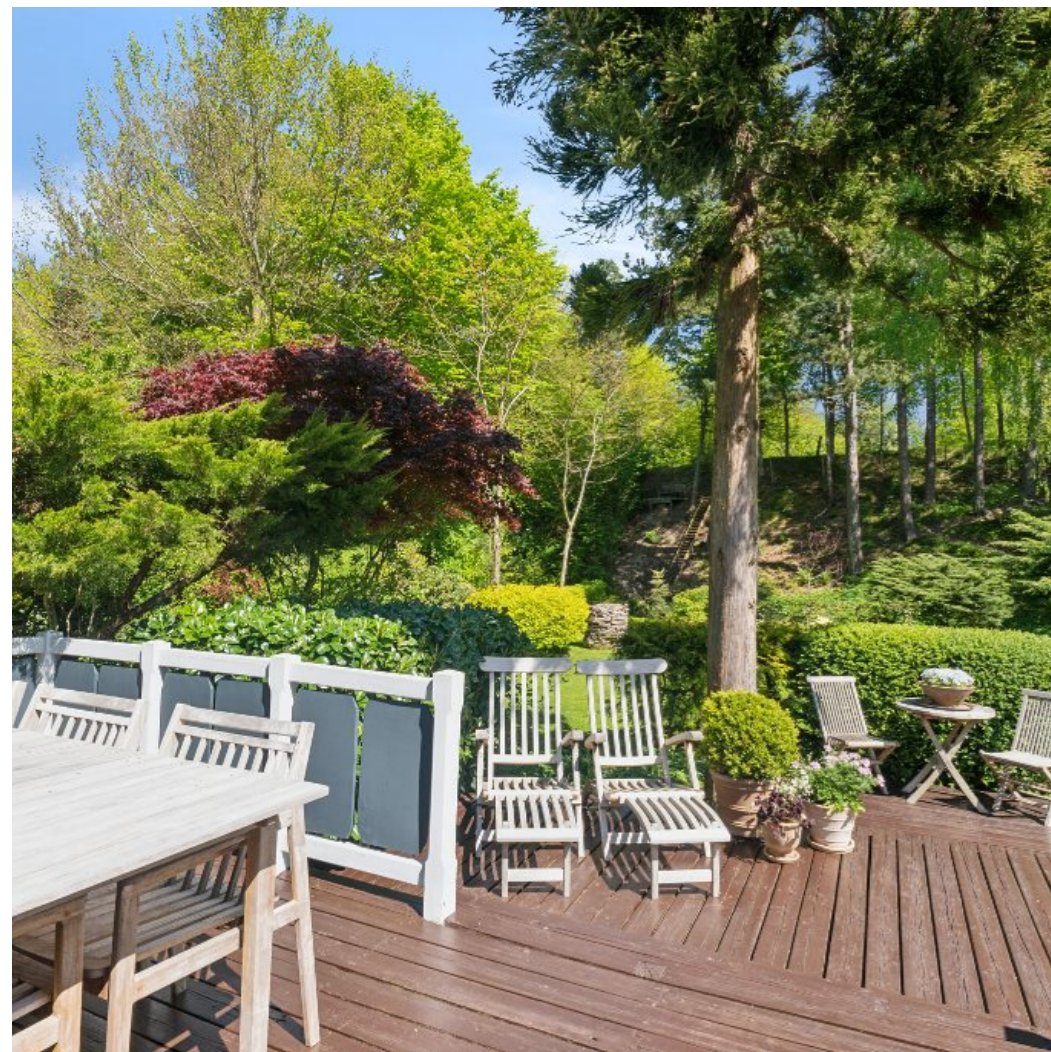
Dato: 2.6.2025



Adresse: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 2.6.2025



Adresse: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 2.6.2025



Adresse: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
 Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 2.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Hillerød
 Matr.nr.: 5t Hammersholt By, Nr. Herlev
 BFE-nr.: 2254228
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1955 / 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
 Ejendomsværdi: 6.143.000,00
 Grundværdi: 3.930.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.914.400,00
 Grundlag for grundskyld: 3.144.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1973 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	142 m ²
Kælderareal:	120 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
-heraf Carport	26 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.10.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 6.1.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab, Siemens
 Fryser, ukendt mærke
 Emhætte, Gorenje
 Ovn, Elektrolux
 Induktionskogeplade, Elektrolux
 Opvaskemaskine, Bosch
 Vaskemaskine, Miele
 Tørretumbler, Miele

Køleskab i kælderen, Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 2.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring
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.: 43.300,00 Forbrug: 3.816,4 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Færdighedsret til privatskov fra haven kan evt. forhandles med ejer af matrikel: 5m Hammersholt By, Nr. Herlev

Offentlig adgang til Store Dyrehave findes til højre af cykelsti 300m mod Hillerød

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 2.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Husforsikring	kr. 8.283,05	Kontantpris/udbetaling
Renovation 2025	kr. 5.047,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 25.063,44	I alt
Grundskyld 2025	kr. 20.750,40	
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 104,25	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.248,64	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.851 md./ 394.218 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.315 md./ 315.777 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: 2.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Gl. Frederiksborgvej 17, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 01-X0001980
Ejerudgift/md.: kr. 4.937

Dato: 2.6.2025

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