

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: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa centralt i Hillerød.

Glæd jer til at se denne indbydende villa, hvor en attraktiv beliggenhed i Hillerød følger med. Der er tale om en moderniseret ejendom fra 1952, som tilgodeser den store børnefamilie med en veldisponeret planløsning, moderne faciliteter, masser af lys og smukke detaljer. Villaen rummer 228 etagemeter, hvilket blandt andet udmunder i fire værelser, et badeværelse, et gæstetoilet og et køkken-alrum foruden en stor, nyrenoveret kælder. Ydermere medfølger en muret dobbeltgarage og en nydelig have, der matcher husets romantiske udstråling.

Køkkenet og stuen er forbundet i ét stort, sammenhængende opholdsmiljø, hvor I får god plads til at indrette hyggelige sektioner og være sammen som familie. Selve køkkenet er et snedkeret eksemplar fra 2020 fra Hanstholm Køkken, som er udført med fronter af valnød og italienske silestone-bordplader. Værelserne er velfordelt i boligen, og på praktisk vis er der også et toilet på begge de øvre etager. Kælderen, som blev grundigt renoveret i 2023, supplerer med tre brugbare, disponible rum og et bryggers. Dernæst har I ekstra plads til hobbyer eller festlige arrangementer i garagen.

Haven er både lukket, ugeneret og solrig og danner en dejlig ramme om udelivet. Den er anlagt med ordnede træer, buske og blomsterbede, der bidrager til den stemningsfulde atmosfære på grunden samt følelsen af privatliv.

I bosætter jer på en blind vej syd for bymidten i Hillerød og kan derfor nemt tilgå alle hverdagens bekvemmeligheder såvel som fantastisk natur. Særligt naturen er nærværende i området, som også er kendetegnet af mange gode sportsfaciliteter, der ligger nærmest lige i baghaven. Til den anden side har I butikker og spisesteder i massevis, og der er heller ikke mere end få hundrede meter til Hillerød Station samt flere gode skoler og daginstitutioner at vælge iblandt.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Andreasen

Adresse: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025



Adresse: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025



Adresse: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025



Adresse: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
 Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Hillerød
 Matr.nr.: 15bø Hillerød Markjorder
 BFE-nr.: 5327868
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1952 / 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.832.000,00
 Grundværdi: 2.759.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.865.600,00
 Grundlag for grundskyld: 2.207.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	723 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	94 m ²
Kælderareal:	66 m ²
Udnyttet tagetage:	68 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Andre bygninger:	68 m ²
-heraf Garage	39 m ²
-heraf Udhus	18 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	11 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.6.1947 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening 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 KI81RAD30, Siemens stuidoline,
 Halv fryser GU15DA55, Siemens studioline
 Komfur EX877LVV5E, Siemens Studioline, bred, induktion, fleksibel kogezone
 Emhætte Miele, DA6096W, Ekstra lydsvag
 Opvaskemaskine SX858X04TE, Siemens studioline, 14 kuvert, ekstra høj
 Quooker, Fusion round
 Ovn, indbygning HB874GCB1S, Siemens stuidoline, Hurtig start, Pyrolyse

Alt købt i foråret 2020

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.500,00 Forbrug: 28,12 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

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 risiko for brand, risiko for stød

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.

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: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
 Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 8.971,08	Kontantpris/udbetaling
Renovation 2025	kr. 5.047,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 19.714,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 14.567,52	I alt
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 101,94	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.402,60	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: 345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.354 md./ 448.253 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.922 md./ 359.064 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: 29.6.2025. 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: Godthåbsvej 45, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.850.000

Sagsnr.: 01-X0002026
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.6.2025

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:

Der er lån til betaling af stigende grundskyld, som betales af sælger ved ejerskifte.
Der er sket efterregulering af ejendomsskatten, som 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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.089.300,01	1.089.300,01	1.090.716,10	DKK	4,00	75.204,52	25,50	8.75	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	376.695,98	376.695,98	377.686,69	DKK	2,68	69.949,37	6,00	13.87	0			