

# 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: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 01-X0001919  
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025



## Beskrivelse:

Lys og charmerende villa med god indretning.

Den charmerende stil og de smukke lysindfald er det første, der skal fremhæves, ved denne villa i Hillerød. Endnu et plus er den gode planløsning, som er udført med øje for familielivet. Den dejlige stue er hjemmets samlingspunkt, og I får hertil tre værelser og et kontor. To af værelserne og kontoret findes i husets tilbygning, som er fra 2017. Hele tilbygningen har gulvvarme, og væggene er i øvrigt flytbare, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder.

Boligens lyse stue fremstår med flot trægulv i sildebensmønster, og bemærk også den fine halvæg, som skaber en naturlig opdeling af spisesektion og sofaafsnit. Fra stuen er der både adgang til det pæne køkken og direkte forbindelse til en sydvendt udestue. Sidstnævnte har plankegulv og terrassedør ud til haven.

I tilbygningen er der som sagt to rummelige børneværelser og et hjemmekontor, som har egen terrassedør. Afdelingen inkluderer endvidere en møblerbar gang og et gæstetoilet samt en entré med vaskefaciliteter. Stueplanet indeholder derudover et badeværelse, og på førstesalen er der etableret et stort soveværelse. Dette er østvendt og har synlige loftsbjælker.

Den skønne have omgives af hække og havehegn, og den er særdeles velanlagt. Her er flere hyggekroge og solrige fliseterrasser, hvor I kan nyde det lune vejr. Udemiljøet har ligeledes højbede og bærbuske samt små, formklippede træer. Bagerst i haven er der ovenikøbet en havestue, og ejendommen har slutteligt en carport og et skur.

Ejendommen ligger på en lille, lukket vej i det attraktive "sygehuskvarter" - i stille og fredeligt nabolag. Børnehave og dagligvareforretninger kan nås til fods, og der er blot få minutter på cykel til skole. I bosætter jer desuden tæt på Batzkes Bakke og Slotsparken, og der er samtidig kort afstand til centrum's hyggelige gågade og torvets caféer og restauranter.

## 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: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 01-X0001919  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025





Adresse: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 01-X0001919  
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025





Adresse: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 01-X0001919  
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.800.000

 Sagsnr.: 01-X0001919  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Hillerød  
 Matr.nr.: 56a Hillerød Overdrev  
 BFE-nr.: 5329673  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1927 / 2016

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 5.192.000,00  
 Grundværdi: 3.513.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.153.600,00  
 Grundlag for grundskyld: 2.810.400,00

 \* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)
**Tilbehør:**

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

 Emhætte, med ekstern motor i skunken  
 Komfur Husqvarna  
 Køleskab Gram  
 Fryser Ikeas Genomfrysa  
 Vaskemaskine AEG  
 Tørretumbler Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	718 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	111 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	11 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	26 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	126 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	43 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	31 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	12 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**
**Servitutter:**

 21.3.1903 Dok om vej mv  
 19.12.1908 Dok om vej mv  
 3.7.1915 Dok om vej mv  
 13.11.1915 Dok om vej mv  
 1.7.1916 Dok om vej mv  
 25.1.1918 Dok om vej mv  
 16.5.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.800.000

 Sagsnr.: 01-X0001919  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025

**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.: 13.700,00 Forbrug: 12,82 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: B

**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: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 01-X0001919  
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 6.684,64	Kontantpris/udbetaling
Renovation 2025	kr. 5.047,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 21.183,36	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 18.548,64	I alt
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 98,85	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.562,99	

#### 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: 26.518 md./ 318.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.223 md./ 254.675 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: 22.4.2025. 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: Bilidsvej 5, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.800.000

 Sagsnr.: 01-X0001919  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 22.4.2025

**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 lån til betaling af stigende grundskyld, som sælger betaler ved ejerskifte.  
 Der er sket efterregulering af ejendomsskatten, som sælger ligeledes betaler 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	Anden lånetype	2.640.000,00	2.611.465,42	2.592.062,23	DKK	-0,10	28.307,04	21,00	4.68	0			