

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: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

2V'er med lækker altan i Ullerødbyen.

Med en god beliggenhed i Ullerød tæt på indkøb, skole og grønne arealer kan nye ejere nu overtage denne flotte, lyse lejlighed med altan. Boligen befinder sig på tredje sal i en ejendom fra 2017 med elevator, og indenfor får I glæde af et værelse, et badeværelse og et åbent opholdsmiljø. Hertil kommer fine fællesarealer med legeplads og bordbænkesæt.

I opholdsmiljøet strømmer lyset ind takket være de store vinduespartier, der bidrager til en indbydende atmosfære. Det stilrene køkken er opsat med hvide fronter og ditto bordplade, og det er også herfra, I tilgår altanen. Lige ved siden af kan et spisebord arrangeres, og videre indrettes sofakrogen.

Lejlighedens værelse ligger side om side med opholdsrummet og fremstår i god, indretningsvenlig størrelse med indbygget skabsvæg. Endelig er der et pænt badeværelse med gulvvarme, glasafsikærmert bruseniche og plads til vaskefaciliteter.

Altanen bidrager med et dejligt kig ud over et grønt område og byen, og her er det nemt at stille cafésæt, blomsterkrukker og måske en grill.

I bosætter jer virkelig fornuftigt i forhold til hverdagens behov med under 200 meter til indkøb, og nærmest i baghaven er der et stort areal med flere rekreative områder og blandt andet en lille sø, bålsted, legeplads og gangstier, som alt sammen er en del af Ullerødbyen. I modsatte retning er der knap ti minutter på cykel til Selskov. Endelig har I blot cirka tre kilometer til Hillerøds hyggelige bymidte, Frederiksborg Slot og de skønne områder heromkring.

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: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 30.4.2025



Adresse: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

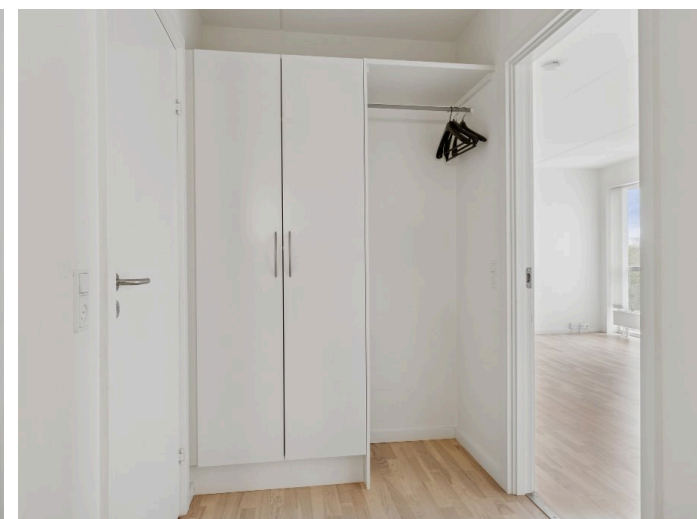
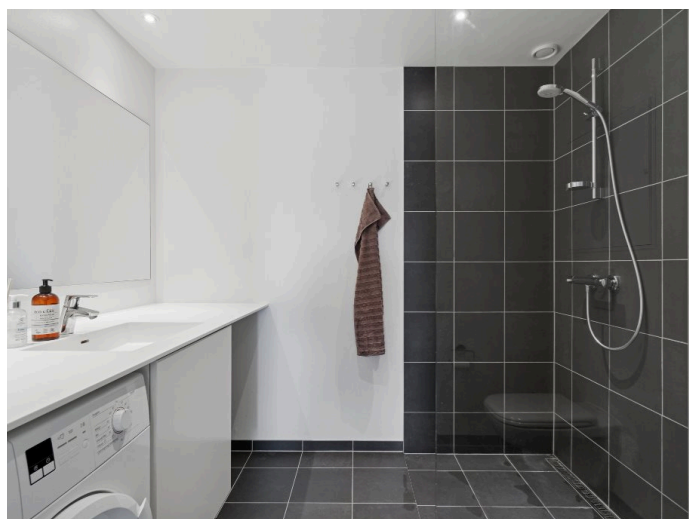
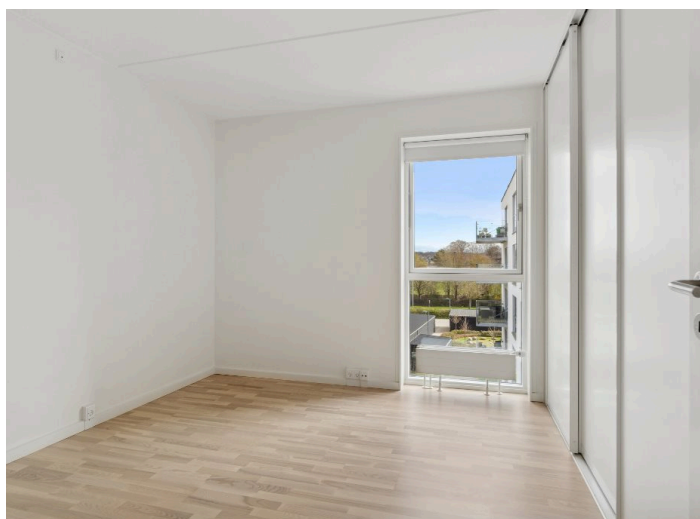
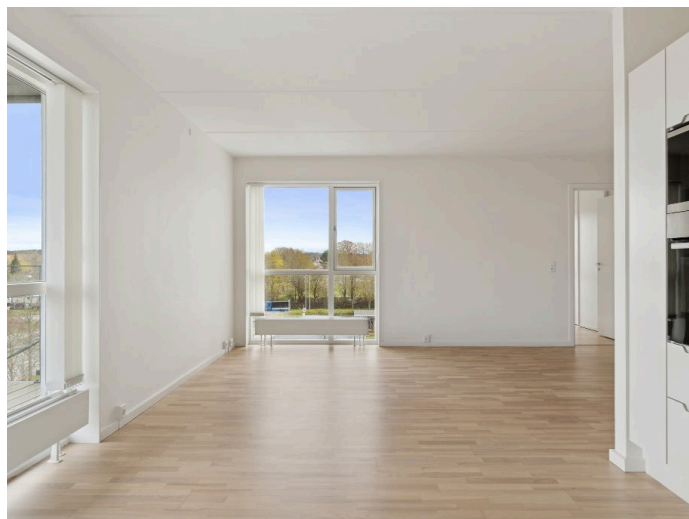
Dato: 30.4.2025



Adresse: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 30.4.2025



Adresse: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 3æm Ullerød By, Ullerød
BFE-nr.: 428701
Ejerl.nr. 12
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.443.000,00
Grundværdi: 1.163.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.954.400,00
Grundlag for grundskyld: 930.400,00

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

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	69 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	69 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 69/1588
Adm. fordelingstal: 69/1588
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.11.2007 Dok om grundejerforening
10.1.2017 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR UNDERGRUNDEJERFORENINGEN 335-9
23.11.2022 V E D T Æ G T E R F O R EJERFORENINGEN LINDEALLÉEN III § 1.
Navn (1.1) Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Lindealléen III".

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

P-plads - Tilhørende denne lejlighed er carport nr. 24

Cykelparkering

Adresse: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TRYG
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.: 5.700,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 475 a/c varme pr. måned. Herudover betaler sælger kr. 366,67 a/c vand pr. måned.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

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: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
 Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 9.967,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 6.140,64	Gebyr til Ejerforeningen for notering af ejerskifte
Skadedyrsbækæmpelse 2025	kr. 67,71	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 15.026,76	I alt
Grundfond	kr. 6.184,20	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. 37.386,75	

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.319 md./ 171.824 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.457 md./ 137.487 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: 30.4.2025. 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:** Standardfinansiering i salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Allékredsen 3, 3. 4., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 01-X0001979
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 30.4.2025

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 sket efterregulering af ejendomsskatten, som sælger betaler ved ejerskifte.