

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: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 01-X0001972
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Charmerende lejlighed nær Slotssøen i Hillerød.

Denne skønne lejlighed ligger centralt i Hillerød tæt på stationen og byens livlige gågade. Lejligheden byder på en unik kombination af charme, lys og ugenerthed, da den er placeret på tredje sal i toppen af den flotte rødstensejendom. Derudover gør den gennemtænkte planløsning, at boligen både er familievenlig og delevendig, da indretningsmulighederne er mange.

I mødes af et fantastisk lys takket være den gode loftshøjde, de store vinduer og det flotte gulv, som blev slebet i 2019. Den rummelige stue med direkte adgang til en solrig, sydvendt altan er lejlighedens hjerte. Her kan I nyde solens stråler gennem vinduerne eller den betagende udsigt i rolige omgivelser på altanen.

Det separate køkken er i en hyggelig stil og funktionelt, da det blev opdateret i september 2019 med nye hårde hvidevarer. De to soveværelser er placeret praktisk ved siden af hinanden med nem adgang til badeværelset, som ligger i midten, hvilket gør hjemmet ideelt for både familier og bofæller.

Ejendommen tilbyder også en række fællesfaciliteter, herunder en privat parkeringsplads for beboere og gæster, cykelparkering samt en velfungerende vaskekælder og tørrerum. Den aktive grundejerforening arrangerer desuden en hyggelig sommerfest, hvilket bidrager til et godt naboskab.

Lejligheden ligger virkelig centralt, og en kort gåtur fører til både Slotssøen, Hillerød Station, daginstitutioner, dagligvarebutikker og det nærliggende indkøbscenter SlotsArkaderne, som har alt, hvad I behøver af shoppingmuligheder og spisesteder. Alt er lige inden for rækkevidde med under 800 meter til det hele, og alligevel ligger lejligheden i et dejligt, stille kvarter, hvilket giver en perfekt balance mellem byliv og ro.

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.

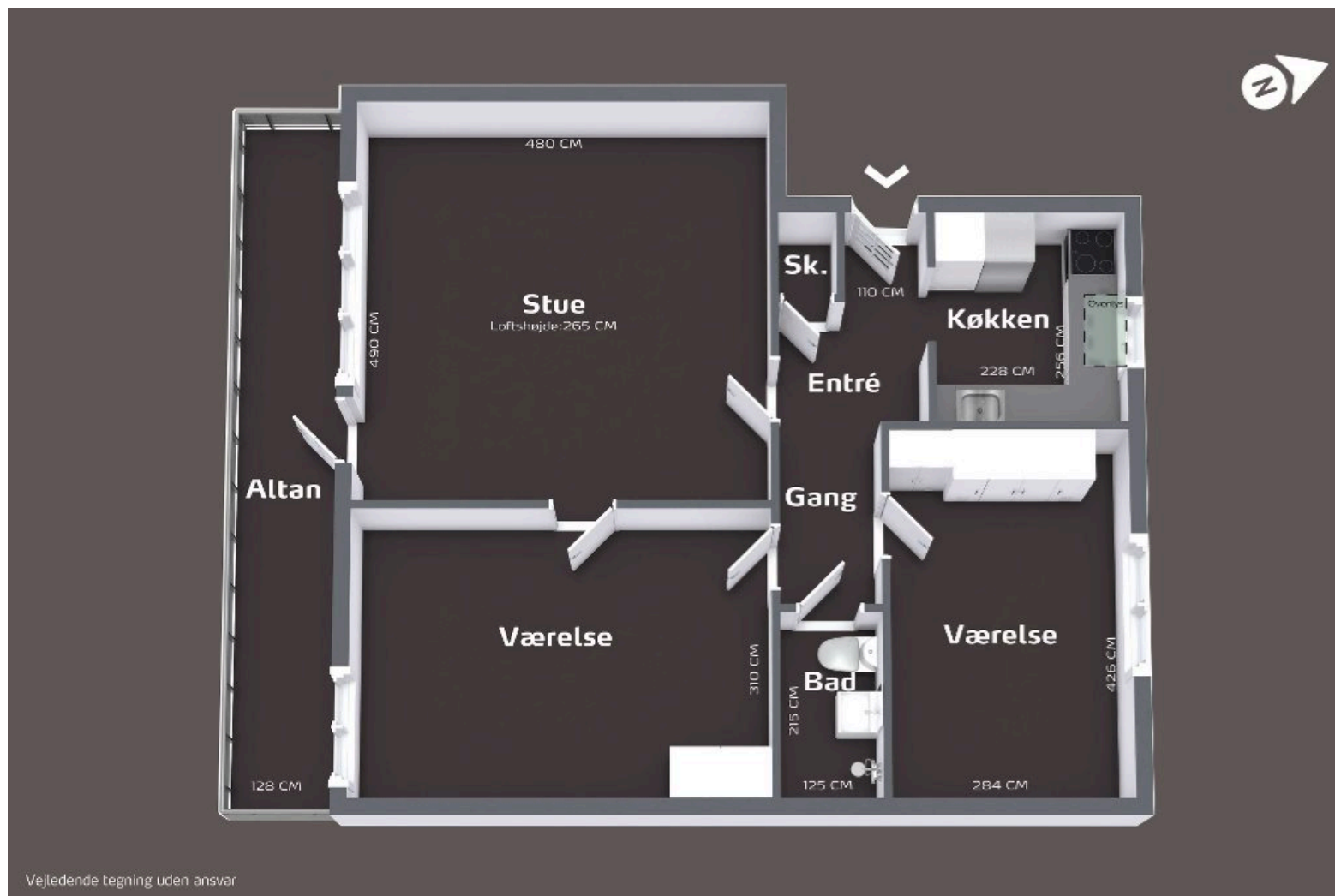
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Andreasen

Adresse: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 01-X0001972
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 22.4.2025



Adresse: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 01-X0001972
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

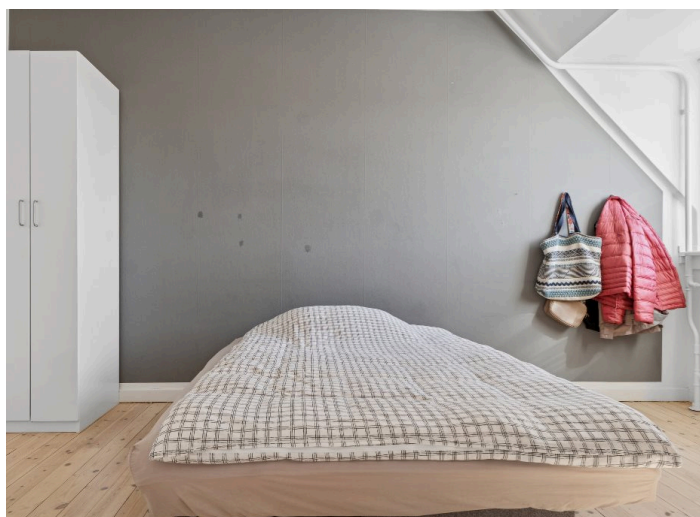
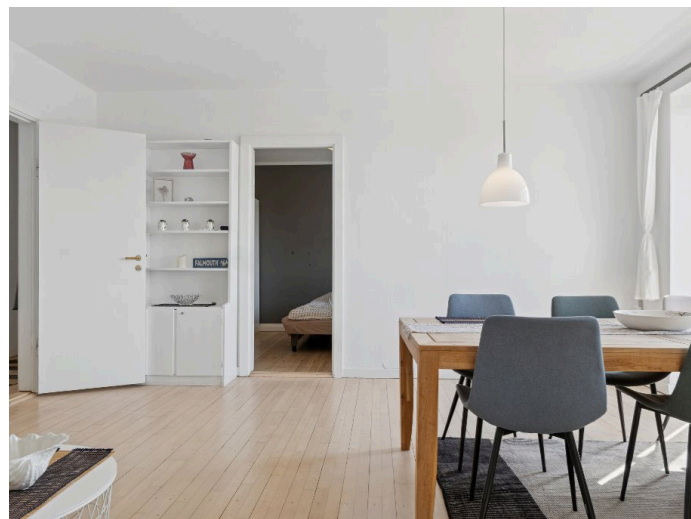
Dato: 22.4.2025



Adresse: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 01-X0001972
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 22.4.2025



Adresse: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: 01-X0001972
 Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

 Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Hillerød
 Matr.nr.: 107a Hillerød Bygrunde
 BFE-nr.: 252068
 Ejerl.nr. 7
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.573.000,00
 Grundværdi: 1.608.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.058.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.286.400,00

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

Tilbehør:

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

 Køle/fryseskab
 Opvaskemaskine, Bosch
 Ovn, Electrolux
 Kogeplade, AEG
 Emhætte, Eico

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

 Tinglyst areal: 89 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 89 m²
 BBR-boligareal: 92 m²

Ejerforeningsforhold

 Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 24/1000
 Adm. fordelingstal: 24/1000
 Sikkerhed til e/f: 39.000,00
 I form af: Ingen

 Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

 18.5.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 22.11.1996 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
 4.3.2005 Vedtægter for Ejerforeningen C. J. Kuhl- mans Have. Tillige lyst pantstiftende.
 28.5.2018 Vedtægter: Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.:
 04.03.2005-10172-15

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: 01-X0001972
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.360,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 780 a/c varme pr. måned.

Vand opkræves som en del af fællesudgifterne med kr. 4.712,02 årligt (beregnet ud fra Ejerforeningens regnskab 2023) De anførte fællesudgifter er reduceret med dette beløb.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 01-X0001972
Ejerudgift/md.: kr. 3.670

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.497,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.490,24	Gebyr til Ejerforeningen for notering af ejerskifte, anslået	kr.	3.000,00
Skadedyrsbækæmpelse 2025	kr. 74,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.650,00
Fællesudgifter, ekskl. vand	kr. 24.980,06	I alt	kr.	2.816.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.043,08	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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.493 md./ 185.912 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.398 md./ 148.773 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:** 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: Nordre Jernbanevej 3A, 3. tv., 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: 01-X0001972
 Ejerudgift/md.: kr. 3.670

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:

Ingen

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.704.000,00	1.704.000,00	1.311.347,28	DKK	1,00	35.361,40	24,75	4,39			Nej	