



REAL

Folemestervej 3, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.427	Grund m2	703
Byggear	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1506**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Folemestervej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1506
Ejerudgift/md.: kr. 3.427

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Selskovskvarteret med solrig have og moderne udestue

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en harmonisk kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Belliggende i det eftertragtede Selskovskvarter, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at bo tæt på naturen med skovens 'skyline' som en malerisk baggrund. Villaen er opført i 1968 og har gennemgået nænsom vedligeholdelse samt renoveringer, der respekterer de originale detaljer.

Med et boligareal på 106 kvadratmeter er pladsen optimalt udnyttet. Her finder du tre rummelige værelser, der giver mulighed for både soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor alt efter behov. Badeværelset er funktionelt indrettet med tidløse materialer, mens fordelingsgangen binder hele boligen sammen på elegant vis.

Husets hjerte er den åbne stue og køkkenområde, hvor lysindfaldet fra de store vinduer skaber en varm atmosfære. Køkkenet er veludstyret med moderne faciliteter og har en hyggelig spiseplads perfekt til familiemiddage. Den nyere udestue forlænger sæsonerne betydeligt; her kan du nyde udsigten til haven uanset vejret udenfor.

Den solrige have er et kapitel for sig selv med sine mange kroge - ideelt til afslapning i solen eller legende børn. Et drivhus giver mulighed for at dyrke egne grøntsager eller blomster året rundt. Derudover er der rigelig plads til boldspil eller andre udendørs aktiviteter.

Denne ejendom tilbyder ikke blot et hjem men også en livsstil tæt på naturen samtidig med alle hverdagens bekvemmeligheder indenfor rækkevidde.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Folemestervej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1506
Ejerudgift/md.: kr. 3.427

Dato: 20.10.2025



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Udestue



Have

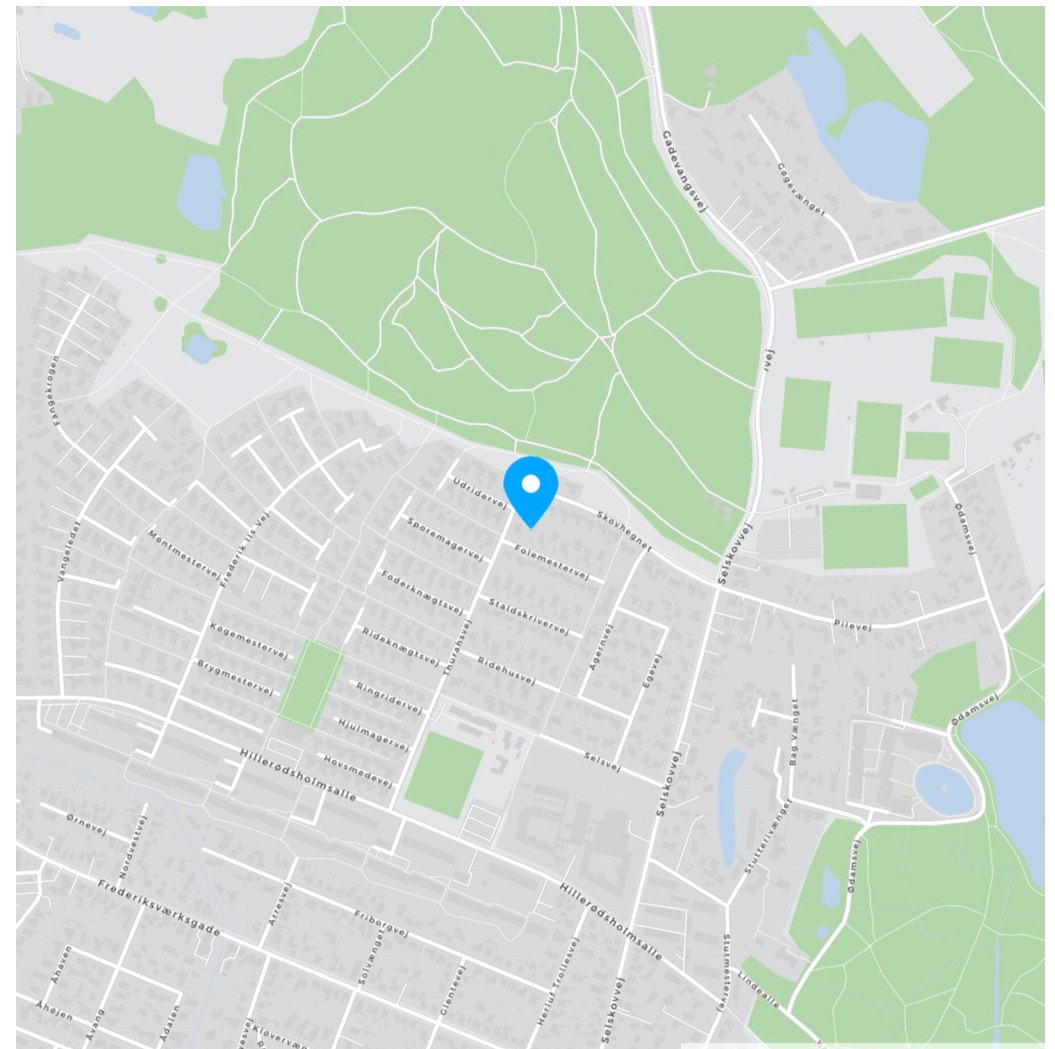
Adresse: Folemestervej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1506
Ejerudgift/md.: kr. 3.427

Dato: 20.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Folemestervej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1506
Ejerudgift/md.: kr. 3.427

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1 ago Hillerødsholm, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5332244
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.582.000 kr.
Grundværdi:	2.943.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.865.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.354.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	703 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	17 m ²
Garage:	25 m ²
Udhus:	2 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.05.1923 lbnr. 927673-15 Tillægstekst Dok om vej mv,
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 15_F_212
Nr. 2 lyst d. 14.01.1967 lbnr. 574-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Om resp se akt Filnavn: 15_S_454

Byplanvedtægt nr. 1
Kommuneplan 2025-2037 - Hillerød Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens ovn, Siemens kogeplade, Siemens emhætte, Samsung mikroovn, Siemens køleskab, Miele fryser, Siemens
opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Bosch tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Folemestervej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1506
Ejerudgift/md.: kr. 3.427

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 16,27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Sælgers forbrug 01.01.2024 - 31.12.2024 svare til et beløb på 18.855,90 med et forbrug på 18,474 MWh

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Områdeklassificeret:

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



Adresse: Folemestervej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1506
Ejerudgift/md.: kr. 3.427

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.615	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	15.539	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.820	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.048	I alt	kr.	4.531.498
Rottebekæmpelse	kr.	97			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

41.119

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.718 md./ 284.619 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.212 md./ 230.545 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: 19.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Folemestervej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1506
Ejerudgift/md.: kr. 3.427

Dato: 20.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.078.023	2.078.023	2.091.322	DKK	2,34	124.529	26,00	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Hillerød Hegn

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg