



REAL

Slangerupgade 25B, 1. tv., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.414	Altan	Ja
Byggeår	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1516**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026



Centralt beliggende 3 værelses med nyt badeværelse!

Velkommen til denne skønne 3 værelses lejlighed, der byder på en unik kombination af komfort og bekvemmelighed. Centralt beliggende i Hillerød, har du her muligheden for at bo i gåafstand til alt, hvad byen har at tilbyde. Med sine 80 kvadratmeter og antallet af værelser, er lejligheden perfekt dimensioneret til både singler og par, der ønsker et hjem med plads.

Lejligheden blev opført i 1960 og fremstår velholdt og istandsat med en indbydende atmosfære. Indenfor mødes du af lyse rum med god pladsudnyttelse. Stuen er rummelig og lysfyldt takket være de store vinduer, der også giver udsigt til de grønne fællesarealer mellem ejendommene. Herfra er også adgang til altanen. Køkkenet er funktionelt indrettet med moderne faciliteter. De to værelser tilbyder ro og komfort efter en lang dag, mens det helt nye badeværelse er sætter prikken over i'et.

Denne lejlighed er ideel for dem, der ønsker det bedste fra begge verdener: En central beliggenhed tæt på byens puls kombineret med muligheden for at trække sig tilbage til rolige omgivelser. Her får du ikke bare en bolig men et hjem fyldt med muligheder.

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: Steffen Billing Larsen



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026

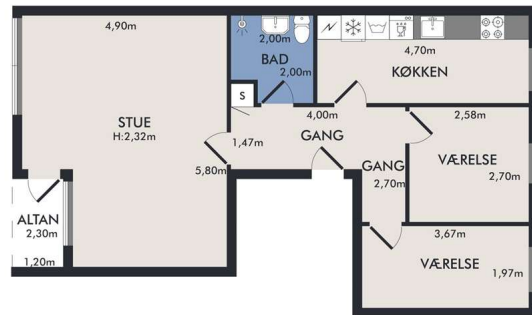




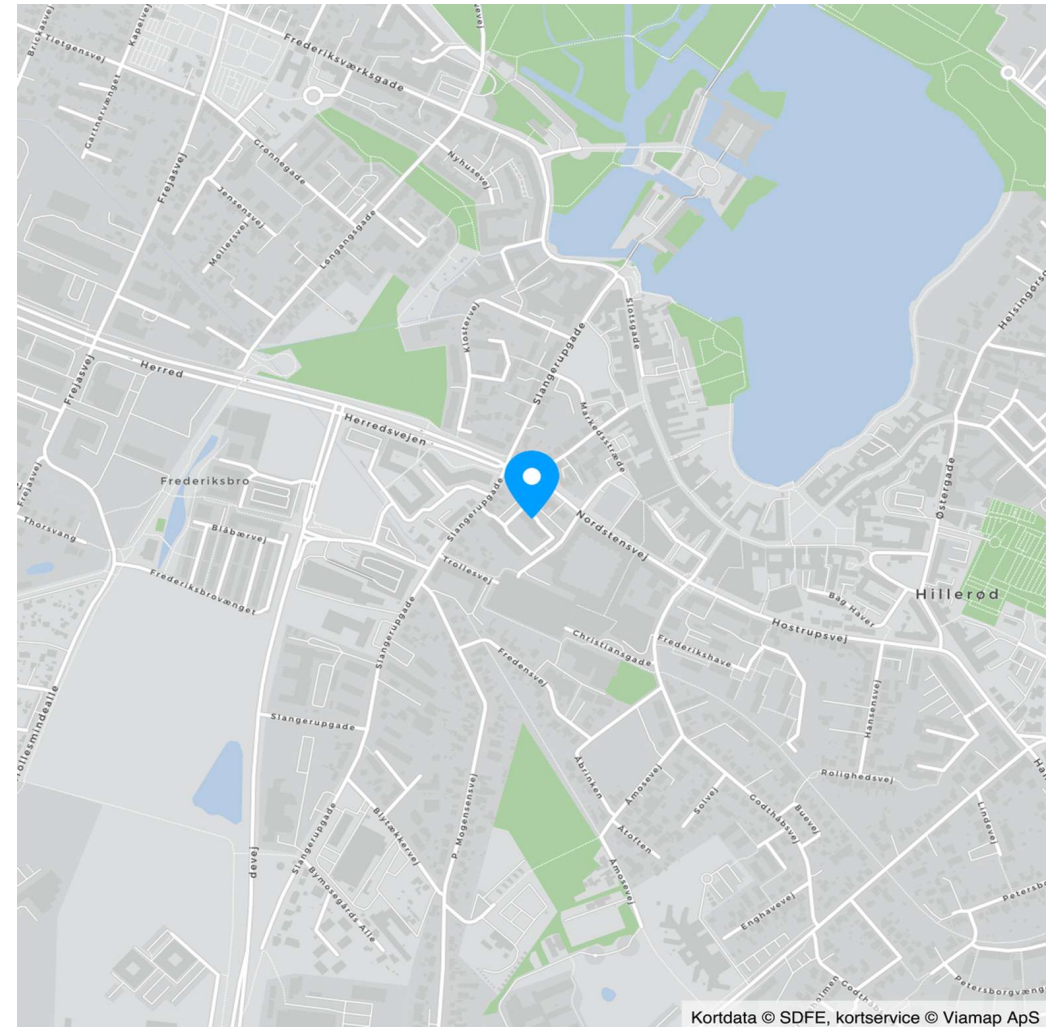
Adresse: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	223a Hillerød Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	257211
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.186.000
Grundværdi:	1.411.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.748.800
Grundlag for grundskyld:	1.128.800

Arealer**

Tinglyst areal:	83 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
Heraf andre arealer	11 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 23.03.2026 -
- Nr. 1: 21.05.1973 - Tillæg til vedtægter for ejerforening
- Nr. 2: 09.03.1982 - Tillæg til vedtægter for ejerforening
- Nr. 3: 20.02.1985 - Tillægt til vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 23.07.1990 - Lokalplan nr. 207, Vedr 13D

Planer

Lokalplan LP207 - Slotsarkaderne
Lokalplan LP322 - Lokalplan for facader og skilte

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme bidrag andrager p.t. kr. 9.000,00 pr. år, hvilket beløb opkræves hvert kvartal med kr. 2.250,00.

A conto vand andrager kr. 3.600,00 pr. år, hvilket beløb opkræves hvert kvartal med kr. 900,00.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	8.919
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	3.886
Grundskyld	kr.	7.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	20.640
Rottebekæmpelse	kr.	71
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.966

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	7.325
I alt	kr.	2.820.975

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejerforening

Navn: E/F Birkeparken Wind administration Dijana Lekic
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 82 / 5411
Tinglyst: 82 / 5411
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Fællesvaskeri, gårdmiljø og fælles parkeringsplads (først til mølle).

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-/år-sopgørelsen. 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 forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men

under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: kr. 45.000,-

Husdyrhold:

Husdyr er ikke tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Vedr. hybridnet / kabel-tv:

Ejendommen har hybridnet, hvor man har tre valgmuligheder, der koster henholdsvis kr. 2.382,00, 1.917,00 og 1.047,00 pr. kvartal. Udgift hertil ikke medtaget i ejerudgift. Såfremt tilmelding ønskes, kontakt venligst administrator dl@wadm.dk. Udgift for oprettelse af kabel-tv kan forekomme koster pt. 599,00.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Renovering af faldstammesystem (inkl. gebyr)	14.804	30.10.2025

Der er optaget lån i Danske Bank til renovering af faldstammesystem (relining) kr. 1.000.000,00. Foreningen hæfter med sin formue som debitor på lånet. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i lånet personligt og pro rata efter fordelingstal. De medlemmer, der ikke deltager i fælleslånet og som efterfølgende indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter som udgangspunkt ikke for lånet. Realiserer ejerforeningen et tab på en insolvent ejer, som deltager i fælleslånet, vil foreningen kunne udgiftsføre dette tab og ifølge vedtægterne kunne kræve, at samtlige ejere betaler til dækning for tabet. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i. Vi gør opmærksom på, at hæftelsen er personlig. Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1516
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 23.03.2026

hæftelsen. Sidste ydelse forfalder september 2030.

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