

REAL



Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	192
Kontant	6.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	9.202		
Byggeår/ombygget	1964/2000	Energimærke	B

Sagsnr. **256S1667**

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: Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1667
Ejerudgift/md.: kr. 9.202

Dato: 22.10.2026



Gennemført og flot renoveret lejlighed med solrigt terrassehave-miljø

Her får I en usædvanligt indbydende og gennemført renoveret lejlighed på hele 192 m², hvor den ensartede stil, de valgte materialer og den gennemtænkte indretning skaber en rolig og moderne ramme om hverdagen. Boligen fremstår særdeles flot og helt klar til indflytning, så I kan flytte direkte ind og begynde at nyde de mange kvadratmeter, det fine lysindfald og den dejlige forbindelse mellem inde- og udeliv.

Boligens hjerte er det skønne køkken-alrum, der indbyder til både hverdagens samvær og hyggelige middage med familie og venner. Herfra er der direkte udgang til det store terrasse- og havemiljø, som bliver en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Stuen ligger lige ved siden af og giver mulighed for at skabe en behagelig opholdsafdeling med plads til både afslapning, samvær og hyggelige stunder.

Planløsningen er særligt velegnet til familien, der ønsker god plads og mulighed for at indrette sig i flere afdelinger. Fra entré og gang fordeler boligen sig til to rummelige værelser, et godt kontor samt et badeværelse med bruseniche og praktiske vaskefaciliteter. I den anden ende findes to gode værelser med eget badeværelse. Her er dermed rig mulighed for børneafdeling, gæsteafdeling, hjemmekontor eller separate zoner til familiens forskellige behov.

Udenfor venter et usædvanligt stort og indbydende terrassehavemiljø med masser af sol dagen igennem. Her kan I indrette flere hyggelige opholdspladser, nyde morgenkaffen, samle gæsterne til grillmiddag eller blot finde ro i de grønne omgivelser. Haven ligger i direkte forbindelse med et stort fælles grønt areal, hvor børnene kan spille bold, tumle rundt og nyde friheden tæt på hjemmet.

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.

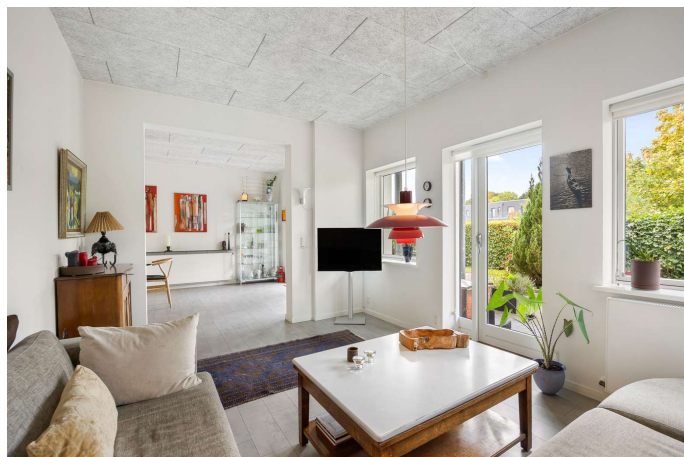
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1667
Ejerudgift/md.: kr. 9.202

Dato: 22.10.2026



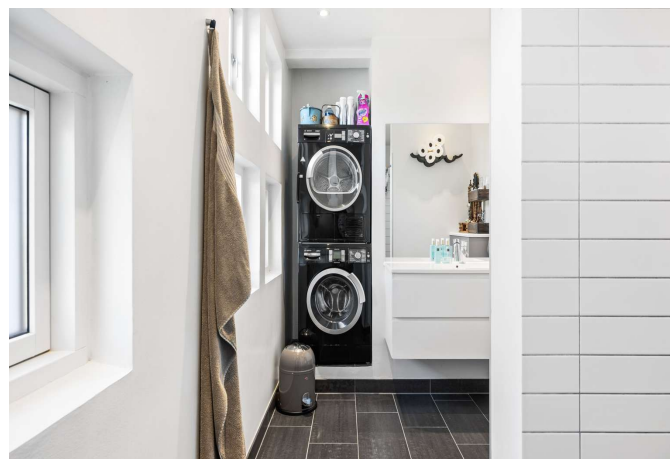
Stue



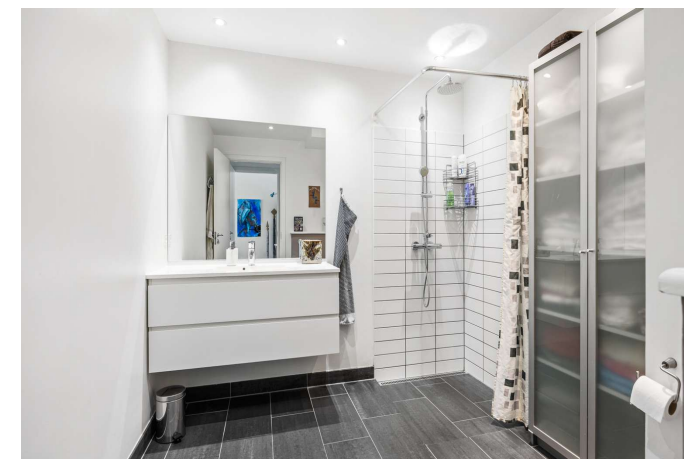
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

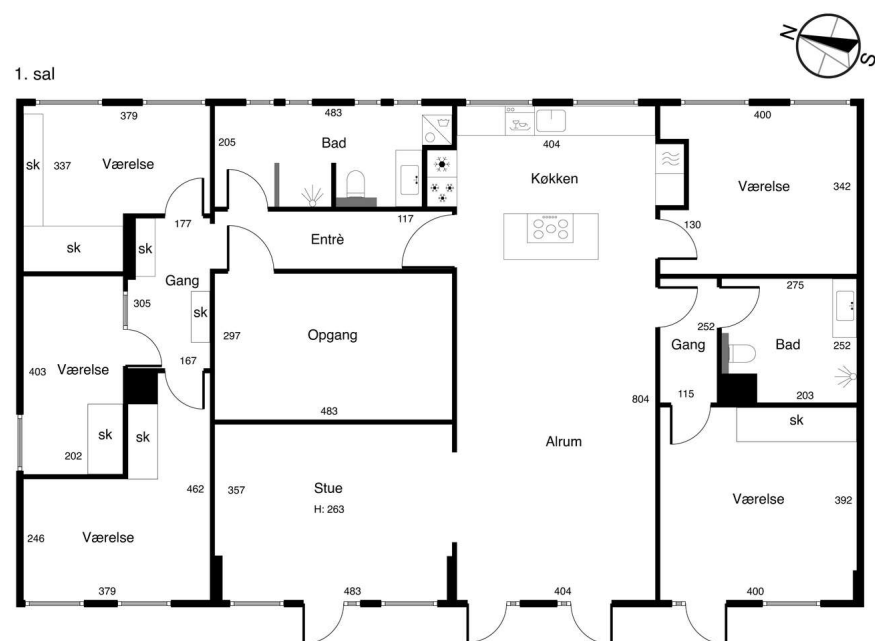


Badeværelse

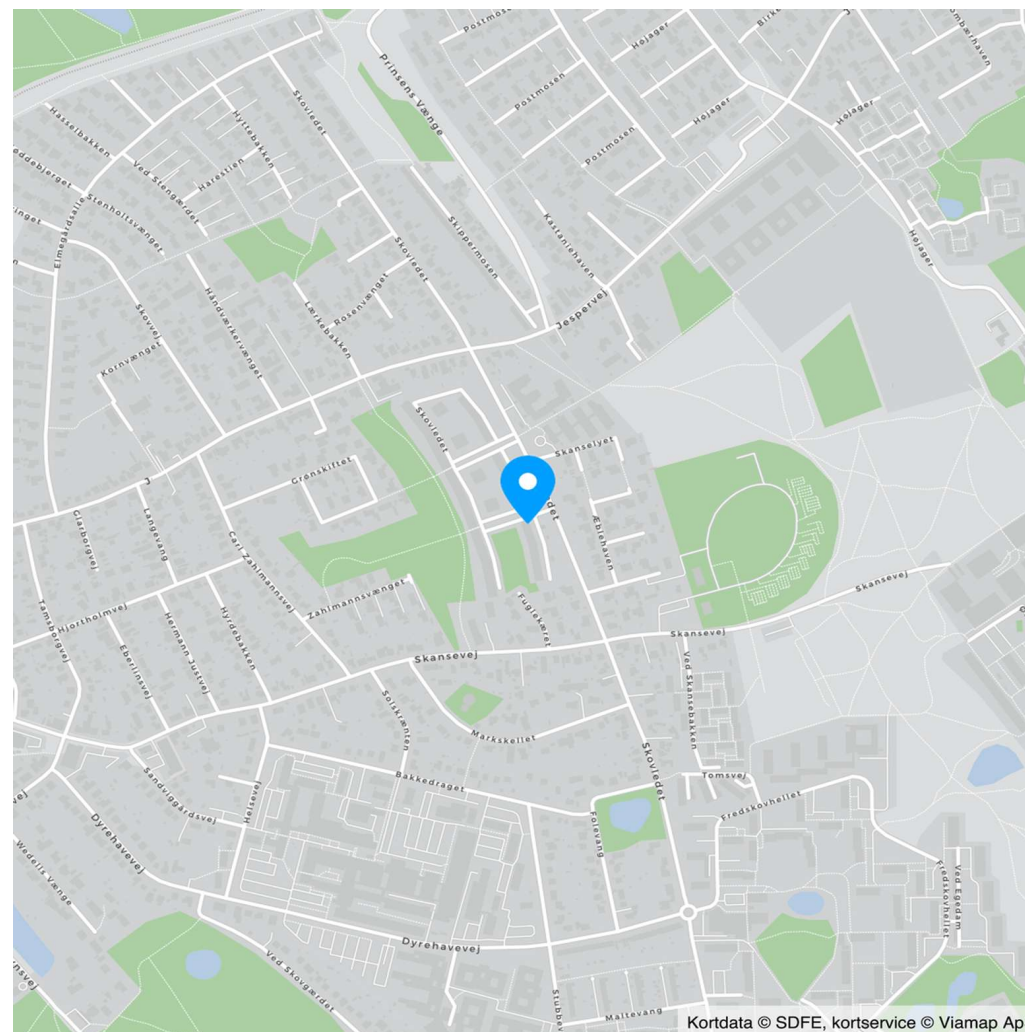
Adresse: Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1667
Ejerudgift/md.: kr. 9.202

Dato: 22.10.2026



Plantegning





Adresse: Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1667
Ejerudgift/md.: kr. 9.202

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	69r Hillerød Overdrev m.fl.
BFE-nr.:	256657
Ejerl. Nr.:	38
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.701.000
Grundværdi:	5.361.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.760.800
Grundlag for grundskyld:	4.288.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	180 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	180 m ²

BBR-boligareal:	192 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. 1: 18.02.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 14.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 29.09.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 13.10.1966 - Dok om varmekanal mv
- Nr. 5: 13.04.2000 - Vedtægter for Ejerforeningen Skovledet 93-101 Tillige lyst pantstiftende -

Planer

Kommuneplan ØB.B.10 - Østbyen, Lærkeparken

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch, Sælger oplyser - Lyset i ovnen virker ikke), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Elica, Sælger oplyser - Emhætten trækker ikke maksimalt), Mikrobølgeovn (Bosch), Køleskab (Siemens, Sælger oplyser - Køleskabsdør lukker ikke altid tæt til), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Quooker (Taurus, Vandhane)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1667
Ejerudgift/md.: kr. 9.202

Dato: 22.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere info henvises der til forsikringspolice - Kontakt ejendomsmægler for at få policen udleveret

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekorforbrug:

Udgift kr.: 11.160 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 930 aconto pr. måned i varme og der betales kr. 550 aconto pr. måned i vand

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsofstillingens 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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 salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

Husdyr

Det er tilladt at have almindelige husdyr som hund, kat og fugle. Eksotiske dyr (slanger, edderkopper osv.) er ikke tilladt i ejendommen. Det er ejerens ansvar at sørge for, at naboerne ikke generes af husdyrene og herunder gøen fra hunde. Hunde må ikke gø konstant eller udvise truende adfærd. Desuden skal ejeren selv fjerne eventuelle efterladenskaber fra husdyr overalt på fællesområdet.



Adresse: Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1667
Ejerudgift/md.: kr. 9.202

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Fællesudgifter

	Pr. år
kr.	19.180
kr.	28.306
kr.	115
kr.	62.820

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr.	6.495.000
kr.	40.850
kr.	1.500
kr.	6.537.350

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 110.421

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: Skovledet 101A, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1667
Ejerudgift/md.: kr. 9.202

Dato: 22.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 2.065.000
Nr. 8: hovedstol kr. 510.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Skovledet 93-101

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 180 / 3456

Tinglyst: 180 / 3456

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Cykelskure, El lade standere på parkeringspladsen, Fælles terrasse, fælles grønt areal.

REAL

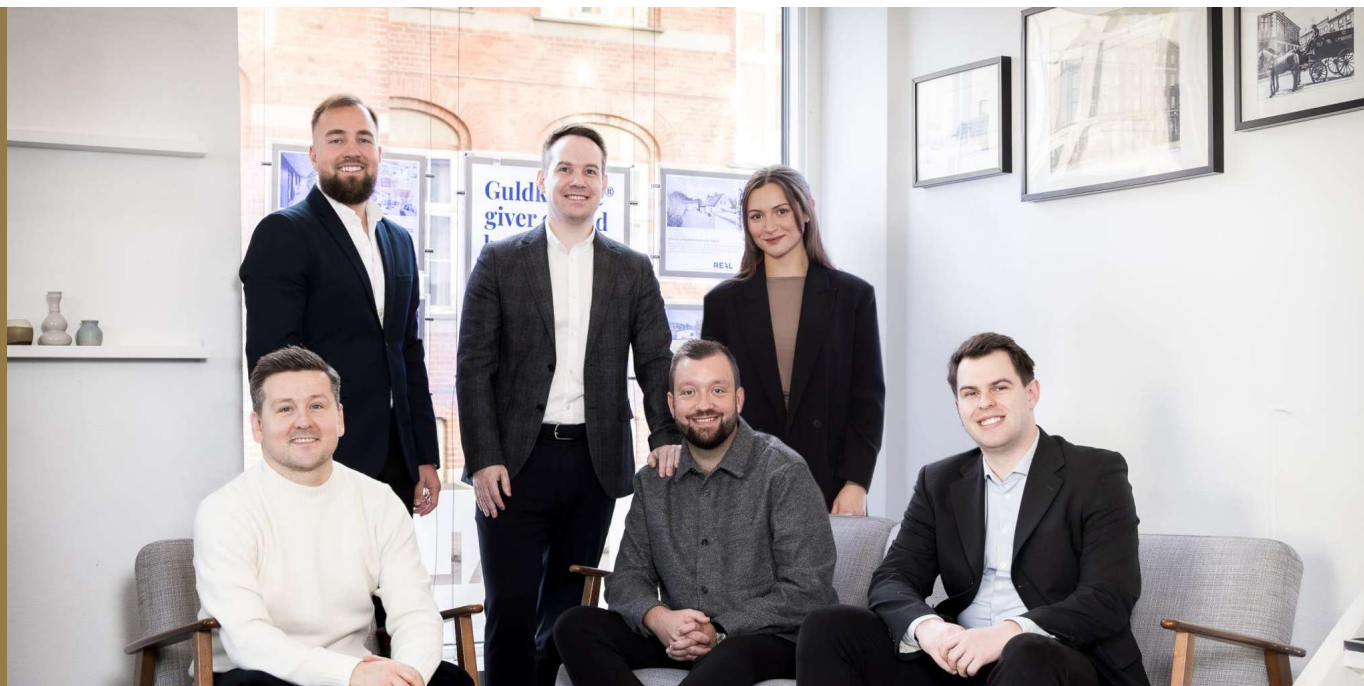
Guldkøber[®]

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