



REAL

Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	110
Kontant	4.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.571	Grund m ²	
Byggeår	1900	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1491**

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: Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 256S1491
Ejerudgift/md.: kr. 3.571

Dato: 17.02.2026



Karakter, charme og funktionalitet

Her udbydes en sjælden 5-værelses lejlighed, hvor æstetik og anvendelighed er tænkt sammen i en harmonisk helhed. Boligen er beliggende særdeles centralt med kort afstand til byens mange tilbud, men ligger samtidig i rolige og behagelige omgivelser som del af en veldrevet ejerforening med blot fire boliger.

Fra adressen er der nem adgang til både caféer, indkøbsmuligheder og kulturelle oplevelser, ligesom grønne områder omkring Slotssøen og skoven er inden for kort rækkevidde. Skoler, daginstitutioner og S-tog nås ligeledes til fods, hvilket gør beliggenheden yderst praktisk for såvel børnefamilier som par i alle aldre.

Boliger med denne kombination af central placering og ekstra faciliteter ses sjældent. Her medfølger både fælles have, rummeligt kælderrum samt to private parkeringspladser – et markant plus i bymiljøet.

Lejligheden fremstår i god stand med løbende vedligeholdelse, herunder udskiftede vinduer, og er præget af fine, gennemtænkte løsninger. Den arkitektoniske stil byder på karakterfulde detaljer som blotlagte murstensvægge, generøse lysindfald og en indrettet disponibel tagetage på 36 m² med synlige bjælker og ovenlys, der skaber både stemning og ekstra plads.

Der er tale om en bolig, der sjældent udbydes, og som henvender sig til købere med sans for kvalitet og beliggenhed. Her får du en indbydende og personlig lejlighed med attraktive rammer, central beliggenhed og praktiske fordele – ikke mindst de to private parkeringspladser. Et oplagt valg for den kvalitetsbevidste køber, der ønsker noget ud over det sædvanlige.

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

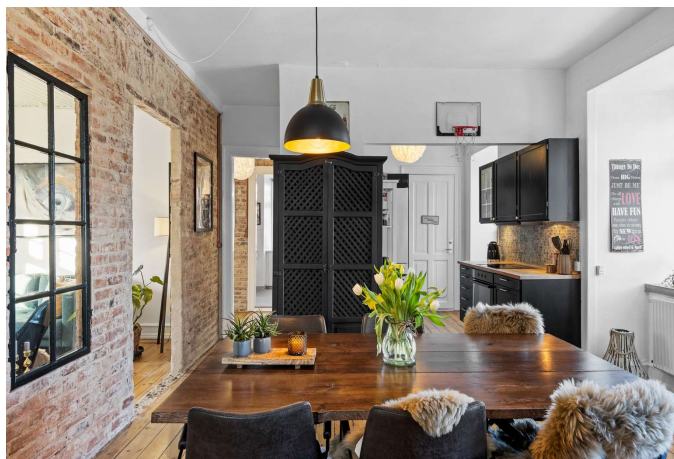
Adresse: Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 256S1491
Ejerudgift/md.: kr. 3.571

Dato: 17.02.2026



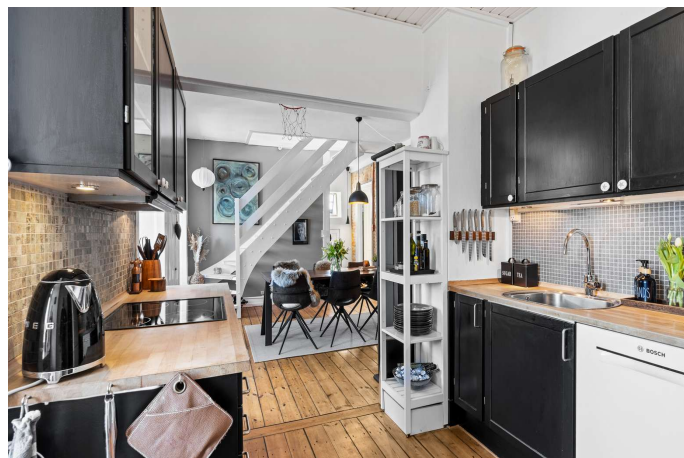
Soveværelse



Alrum



Stue



Køkken



Badeværelse



Ejendommen

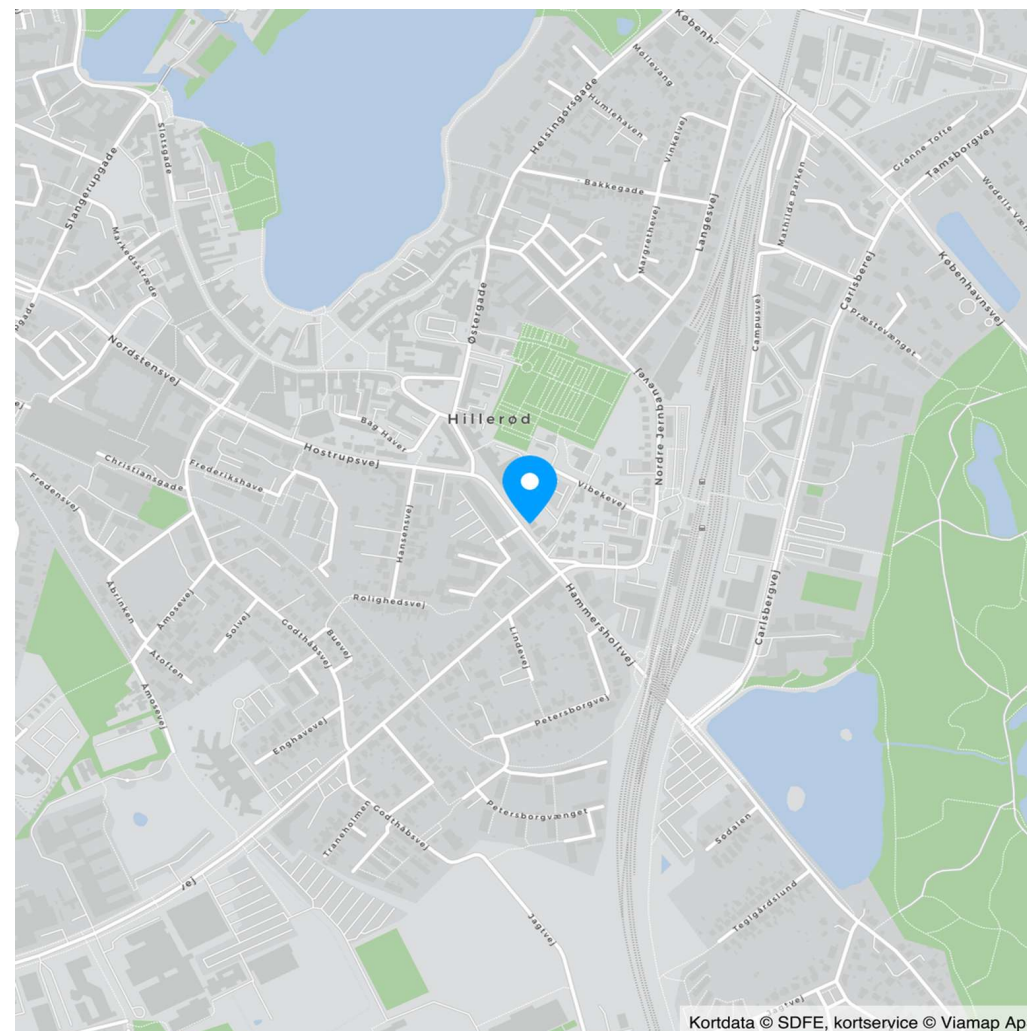
Adresse: Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 256S1491
Ejerudgift/md.: kr. 3.571

Dato: 17.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 256S1491
Ejerudgift/md.: kr. 3.571

Dato: 17.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	203f Hillerød Bygrunde
BFE-nr.:	253401
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.128.000
Grundværdi:	1.792.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.502.400
Grundlag for grundskyld:	1.433.600

Arealer**

Tinglyst areal:	147 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	96 m ²
Heraf andre arealer	51 m ²
BBR-boligareal:	110 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: 13.12.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan SB.BE.49 - Slotsbyen, Milnersvej/Sdr. Jernbanevej
Lokalplan LP322 - Lokalplan for facader og skilte
Lokalplan LP322 - Lokalplan for facader og skilte

Tilbehør:

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

Emhætte (Bosch), Kogeplade (Electrolux), Ovn (Gorenje, 2021), Køle/fryseseab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Skabe i kontor

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 256S1491
Ejerudgift/md.: kr. 3.571

Dato: 17.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstæderne
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.: 18.564 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand, varme og fælles el er trukket ud af fællesudgifterne.

Der betales i dag i ejerforeningen samlet for fælles el udenfor: kr. 2.500 pr. år = kr. 208 pr. måned,
varme: kr. 64.000 pr. år = kr. 5.333 pr. måned og vand: kr. 22.000 pr. år = kr. 1.833 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 256S1491
 Ejerudgift/md.: kr. 3.571

Dato: 17.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.762	Kontantpris	kr.	4.499.000
Grundskyld	kr.	9.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ejerforening eksl. fælles el, vand og varme	kr.	20.544	I alt	kr.	4.527.850
Rottebekæmpelse	kr.	83	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.851			

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 23.871 md. / 286.454 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.349 md. / 232.194 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Søndre Jernbanevej 19, 2., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 256S1491
Ejerudgift/md.: kr. 3.571

Dato: 17.02.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 96 / 379
Tinglyst: 96 / 379
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, 2 P-pladser

Fællesfaciliteter

Fælles have

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev kr. 15.000,-

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt med tilladelse fra ejerforeningen. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

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