



REAL

Granbakken 14, 3400 Hillerød

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	105
Kontantpris	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.106	Grund m2	248
Byggear	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1528**

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: Granbakken 14, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1528
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende rækkehus med potentiale og skøn beliggenhed

Velkommen til dette charmerende rækkehus, der byder på en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Med et boligareal på 105 kvadratmeter samt en rummelig kælder, er der masser af plads til både hverdagens behov og kreative projekter. Ejendommen blev opført i 1962 og har bevaret sin oprindelige charme, men trænger til lidt opdateringer her og der, hvilket giver dig muligheden for at sætte dit eget præg.

Når du træder ind i huset, mødes du af en indbydende entre, der fører videre til den lyse stue. Herfra kan du tage et par trin op til spisepladsen og det funktionelle køkken, som inviterer til hyggelige middage med familie og venner. Badeværelset er udstyret med karbad, hvor du kan nyde afslappende stunder efter en lang dag.

Rækkehuset rummer to gode værelser, som kan indrettes efter dine behov – hvad enten det er som soveværelse eller hjemmekontor. Kælderen tilbyder yderligere muligheder med et viktualierum til opbevaring af madvarer samt et praktisk vaskerum. Derudover finder du et stort disponibelt rum i kælderen, perfekt til hobbyaktiviteter eller ekstra opholdsrum.

Udendørs kan du glæde dig over en solrig terrasse, hvor sommerens grillfester venter lige om hjørnet. Til ejendommen hører også en carport med et praktisk skur til opbevaring af cykler eller haveredskaber.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk! Huset ligger skønt placeret i bebyggelsen med udsigt over grønt område. Om vinteren bliver området forvandlet til den bedste kælkebakke for børnene, mens legepladsen sikrer sjov året rundt.

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.

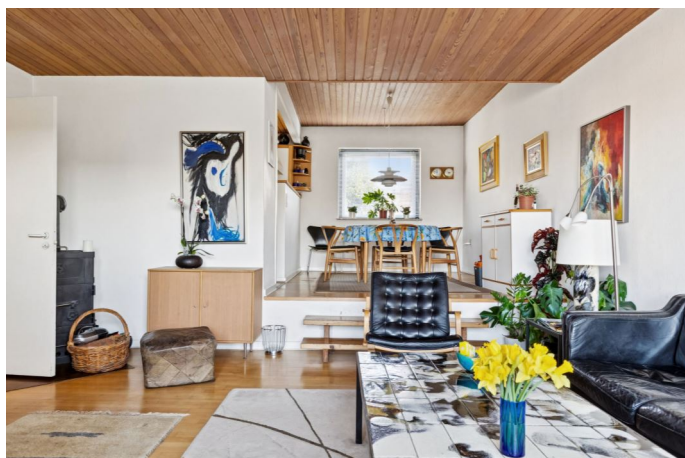
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Granbakken 14, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1528
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 28.01.2026



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Køkken



Ejendommen

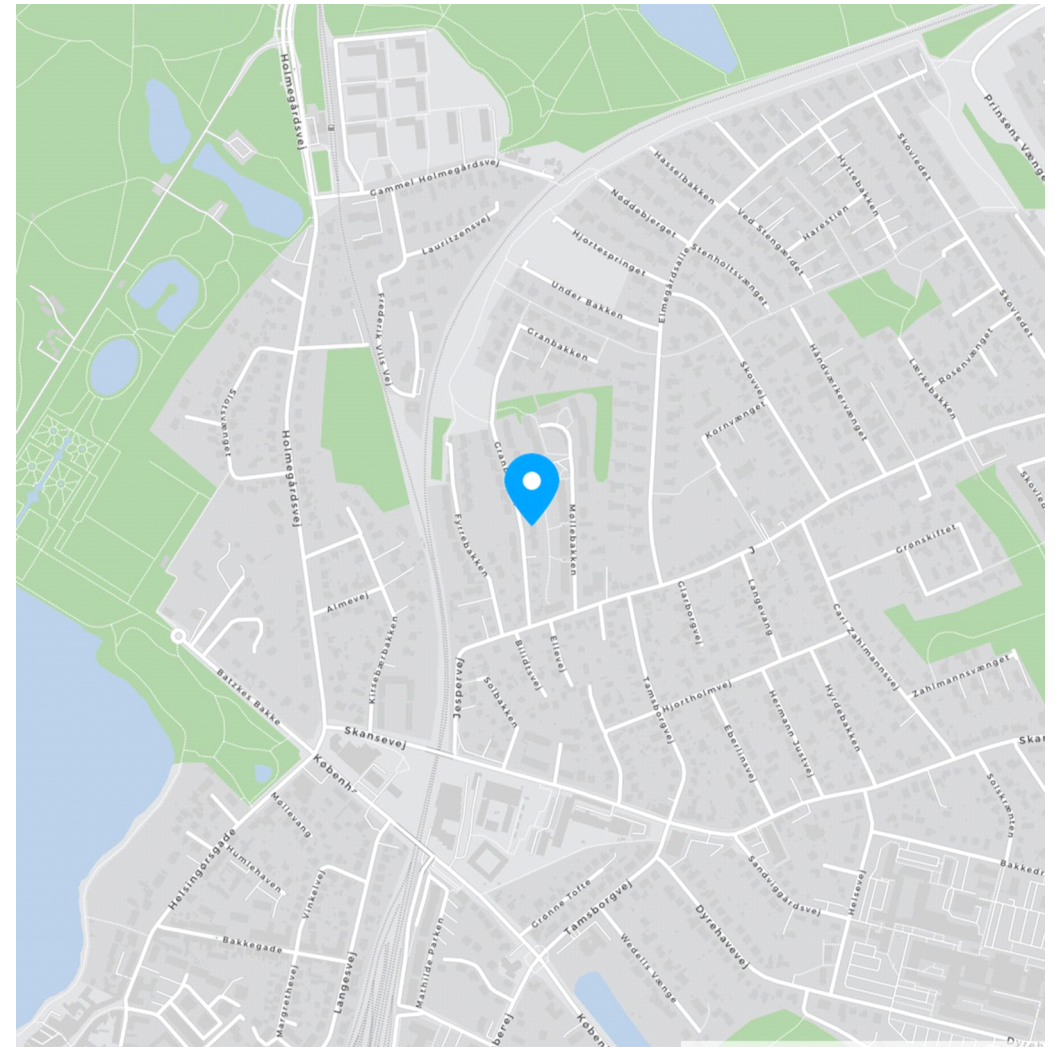
Adresse: Granbakken 14, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1528
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Granbakken 14, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1528
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	6 s Holmegård, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5333329
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.679.000 kr.
Grundværdi:	2.191.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.943.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.752.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	248 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	65 m ²
Carport:	26 m ²
Brændeskur:	8 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. 30.09.1937 lbnr. 935591-15 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 15_K_126
Nr. 2 lyst d. 08.10.1937 lbnr. 935592-15 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn:
15_K_126
Nr. 3 lyst d. 27.08.1938 lbnr. 935593-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 15_H_505
Nr. 4 lyst d. 02.02.1962 lbnr. 1060-15 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 15_K_126

Byplanvedtægt nr. 34
Kommuneplan Hillerød kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Husqvarna Komfur, Thermor emhætte, Gram opvaskemaskine, Husqvarna Vaskemaskine, Samsung Køle/fryseskab, Electrolux
køleskab, Cylanda fryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Granbakken 14, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1528
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos LB Forsikring
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.: 24.400 Forbrug: 27,20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Granbakken 14, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1528
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.010	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	11.568	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.896		kr.	4.027.350
Grundejerforening	kr.	600	I alt		
Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelse	kr.	76			

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

37.269

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.489 md./ 257.868 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.354 md./ 208.247 år v/25,60%
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: 28.01.2026
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: 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: Granbakken 14, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1528
Ejerudgift/md.: kr. 3.106

Dato: 28.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerauguet Granbakken-Fyrrebacken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptilling.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg samt beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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