



REAL

Slangerupgade 25D, 1. th, 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	75
Kontant	2.825.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.360	Altan	Ja
Byggeår	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1620**

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 25D, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.825.000

Sagsnr.: 256S1620
Ejerudgift/md.: kr. 3.360

Dato: 31.05.2026



Lys og velholdt 3-værelses med altan

Velkommen til en indflytningsklar og velholdt ejerlejlighed på 75 m², hvor planløsningen udnytter hver kvadratmeter optimalt. Her får du en klassisk 3-værelses lejlighed med en dejlig lys atmosfære, der straks giver en god fornemmelse af hjem. Ejendommen er opført i 1960, og boligen fremstår pæn og indbydende med en indretning, der er både praktisk og fleksibel. Den er oplagt til førstegangskøberen, parret eller den lille familie, der ønsker en central bolig med plads til at leve.

Det rummelige køkken har plads til spiseplads, så hverdagen let kan samles omkring gode måltider og hyggelige stunder. Lejlighedens opholdsrum giver gode indretningsmuligheder, og fra boligen er der adgang til en skøn, rummelig altan, som forlænger opholdsmulighederne i de lune måneder. Her kan du nyde morgenkaffen, et stille øjeblik efter arbejde eller sommerens lange aftener. Dertil kommer de gode, grønne fællesarealer mellem ejendommene, som bidrager til en rar og afslappet stemning omkring hjemmet.

Beliggenheden er noget helt særligt. Du bor midt i Hillerød med gåafstand til Gågaden, Slotsarkaderne, Hillerød Station og alt det, der gør hverdagen nem og bekvem. Her er caféer, shopping, indkøb, kultur og transport lige i nærheden, så du får det bedste fra byens puls uden at gå på kompromis med følelsen af ro. Med en velholdt bolig, en attraktiv planløsning og en central adresse får du en ejendom, der både er nem at holde af og nem at bo i.

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: Slangstrupgade 25D, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.825.000

Sagsnr.: 256S1620
Ejerudgift/md.: kr. 3.360

Dato: 31.05.2026



Altan



Stue



Køkken



Soveværelse



Stue



Værelse

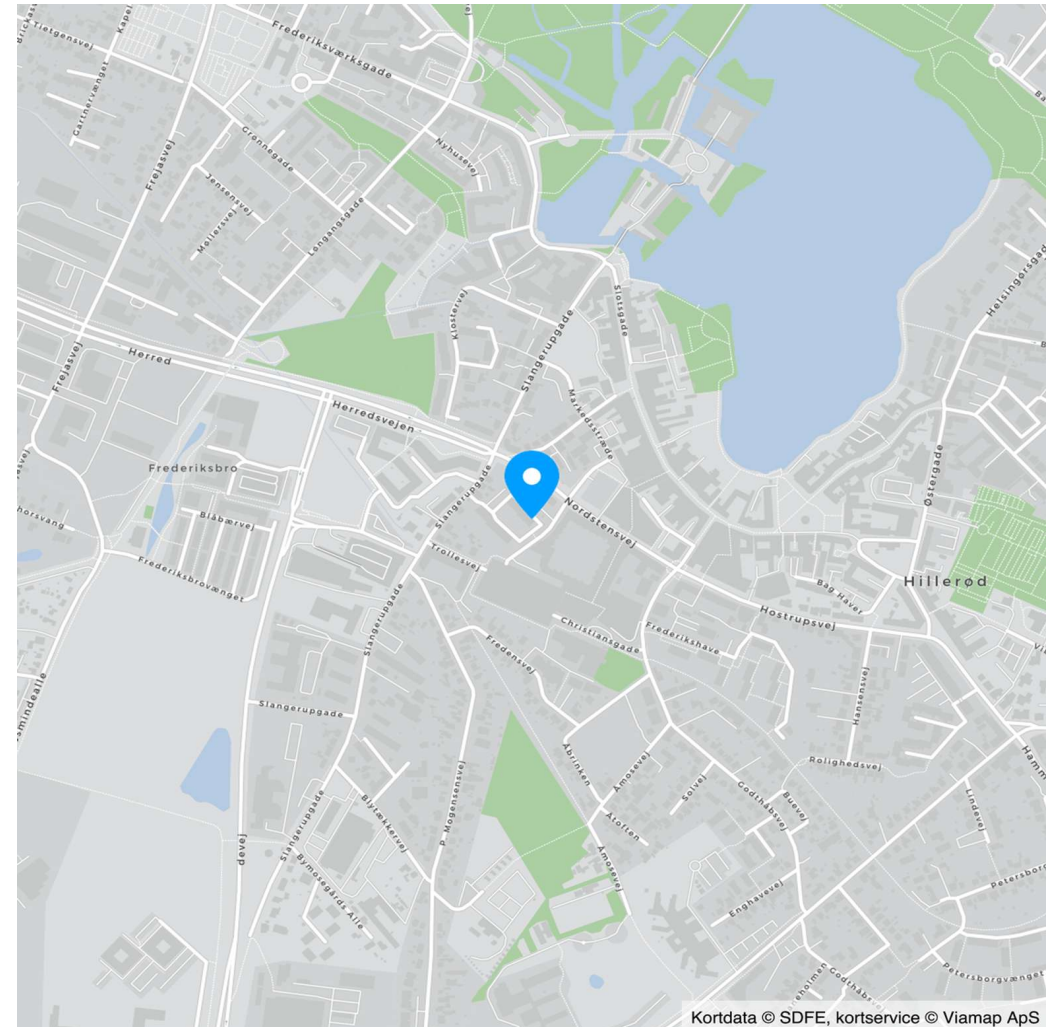
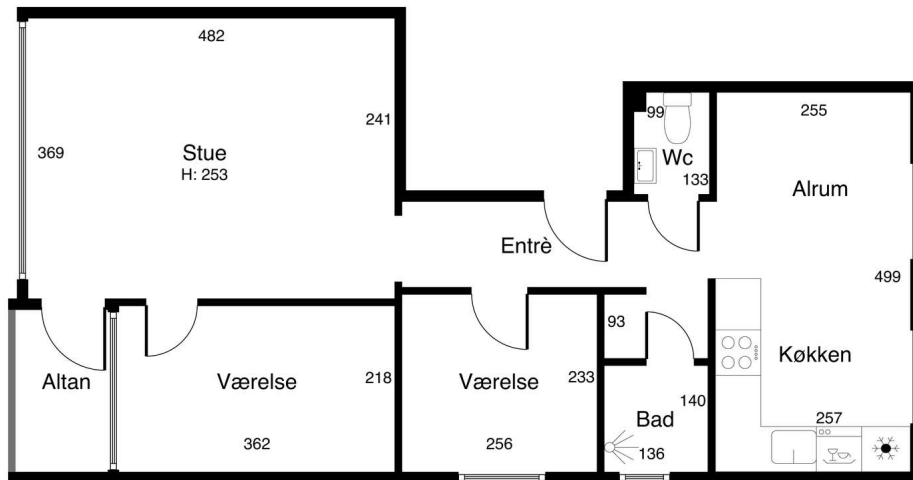


Adresse: Slangerupgade 25D, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.825.000

Sagsnr.: 256S1620
Ejerudgift/md.: kr. 3.360

Dato: 31.05.2026

1. sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Plantegning



Adresse: Slangerupgade 25D, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.825.000

Sagsnr.: 256S1620
Ejerudgift/md.: kr. 3.360

Dato: 31.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	223a Hillerød Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	257226
Ejerl. Nr.:	25
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.050.000
Grundværdi:	1.316.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.640.000
Grundlag for grundskyld:	1.052.800

Arealer**

Tinglyst areal:	75 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	67 m ²
Heraf Altan og pulterrum	8 m ²
BBR-boligareal:	75 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: 23.07.1990 - Lokalplan nr. 207, Vedr 13D
- Nr. 6: 30.03.2023 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Birkeparken

Planer

Kommuneplan SB.BE.19 - Slotsbyen vest for Peder Nilens Gade
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 25D, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.825.000

Sagsnr.: 256S1620
Ejerudgift/md.: kr. 3.360

Dato: 31.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Der betales aconto varme kr. 3.125,- pr. kvartal. Der betales aconto vand kr. 900,- pr. kvartal.

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 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 25D, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.825.000

Sagsnr.: 256S1620
Ejerudgift/md.: kr. 3.360

Dato: 31.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ydelse på gæld uden for købesum
Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse

kr. 3.886
kr. 8.364
kr. 6.948
kr. 21.051
kr. 69

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr
Ekspeditionsgebyr - sikkerhed. inklusiv tinglysningsafgift
I alt

kr. 2.825.000
kr. 18.850
kr. 2.600
kr. 5.700
kr. 2.852.150

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. 40.319

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 25D, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.825.000

Sagsnr.: 256S1620
Ejerudgift/md.: kr. 3.360

Dato: 31.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.000
Nr. 7: hovedstol kr. 2.137.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Renovering af faldstammesystem inkl. gebyr	14.804	31.12.2025

Ejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

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

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskeri

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Husdyrhold

Husdyr er ikke tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Sikkerhed ejerforening

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

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.

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