

REAL



## Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød

|                  |                      |                      |           |
|------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>93</b> |
| Kontant          | <b>2.295.000</b>     | Værelser             | <b>5</b>  |
| Ejerudgift       | <b>3.080</b>         |                      |           |
| Byggeår/ombygget | <b>1909/1959</b>     | Energimærke          | <b>D</b>  |

Sagsnr. **256S1544**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://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: Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1544  
Ejerudgift/md.: kr. 3.080

Dato: 30.06.2026



### Lejlighed i Sygehuskvarteret med fælles have!

Velkommen til Eberlinsvej 11D – en indbydende ejerlejlighed, beliggende i det attraktive sygehuskvarter. Her får du en bolig med masser af sjæl, en gennemtænkt indretning og en central beliggenhed tæt på byens mange tilbud.

Ved indgangen til lejligheden træder du ind i et lyst og rummeligt opholdsrum, hvor køkken og stue smelter sammen i et åbent og indbydende miljø. Her er god plads til både hverdagslivet og hyggelige stunder med familie og venner. Det moderne køkken er funktionelt indrettet og skaber gode rammer om madlavningen.

Lejligheden har ydermere tre værelser i forskellige størrelser der skaber flere muligheder. Det ene egner sig perfekt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse, mens de store soveværelser tilbyder masser af plads og en skøn atmosfære med udsigt over det hyggelige kvarter.

Til lejligheden hører adgang til en dejlig fælles have – en sjælden kvalitet for en bolig så centralt i byen. Her er der plads til både afslapning, leg og hyggelige sammenkomster under åben himmel, og den grønne have skaber en skøn kontrast til bylivet.

Beliggenheden i det eftertragtede sygehuskvarter giver kort afstand til indkøb, offentlig transport, caféer og byens øvrige faciliteter. Eberlinsvej 11D er derfor det oplagte valg for dig, der ønsker en bolig med charme, funktionalitet og en attraktiv adresse.

### 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: Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1544  
Ejerudgift/md.: kr. 3.080

Dato: 30.06.2026



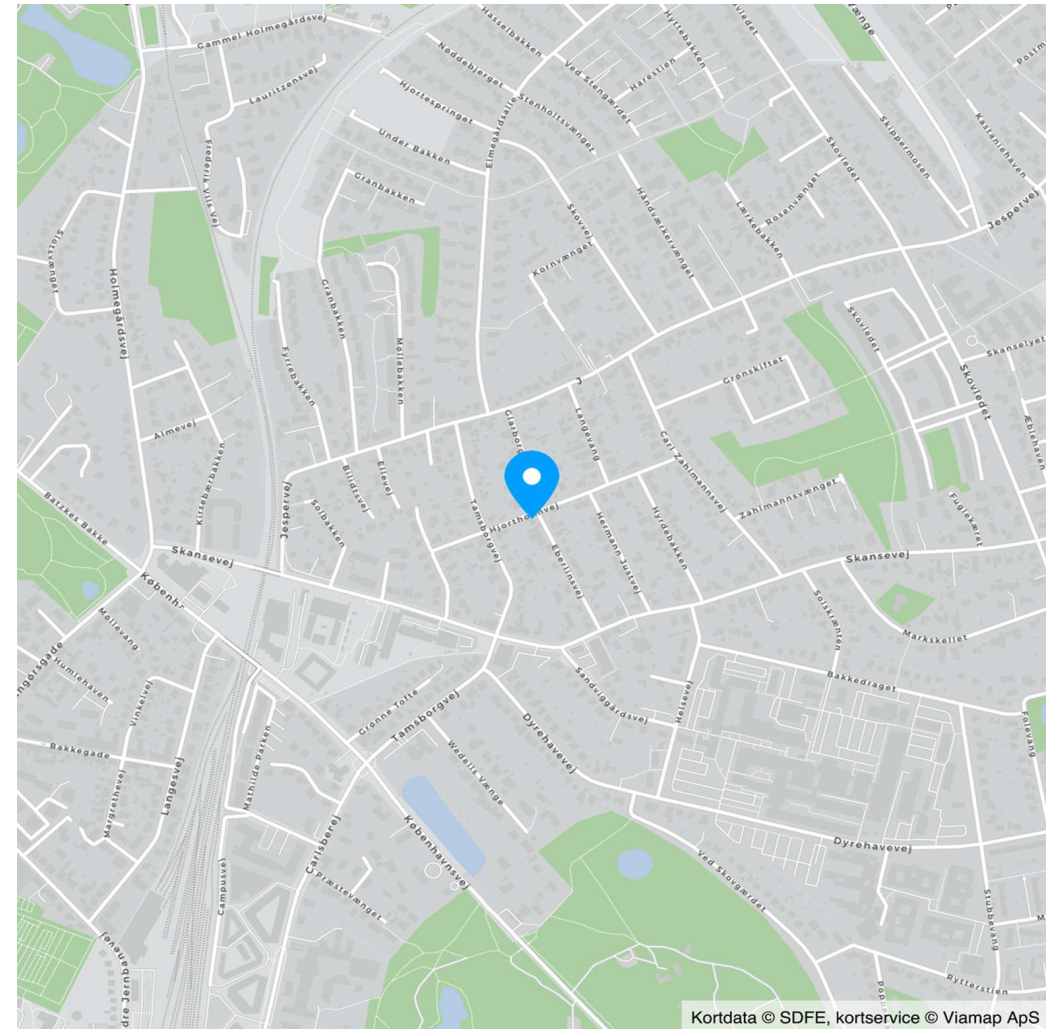
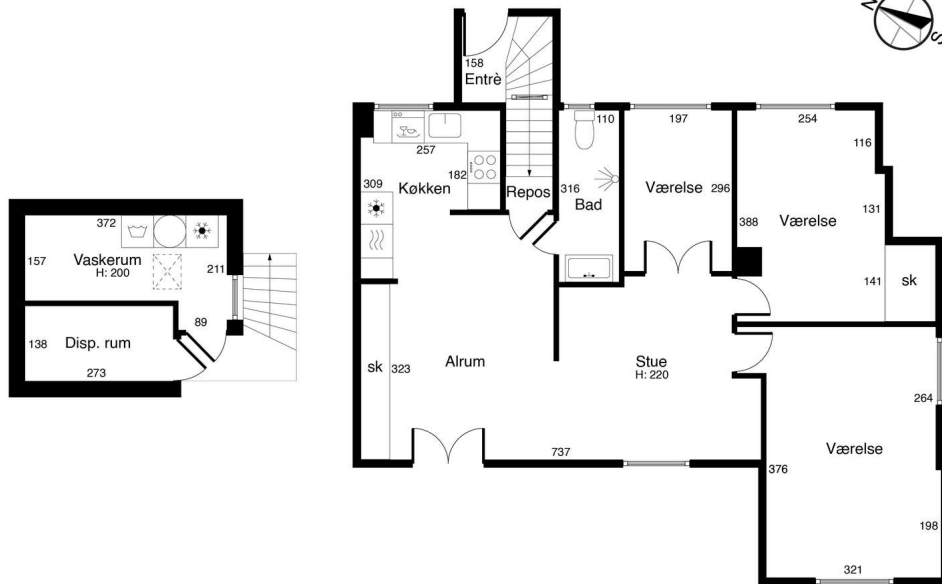


Adresse: Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1544  
Ejerudgift/md.: kr. 3.080

Dato: 30.06.2026

Kælder



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1544  
Ejerudgift/md.: kr. 3.080

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed           |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse |
| Kommune:            | Hillerød                |
| Matr.nr.:           | 109m Hillerød Overdrev  |
| BFE-nr.:            | 256922                  |
| Ejerl. Nr.:         | 4                       |
| Zonestatus:         | Byzone                  |
| Vej:                | Offentlig vej           |
| Opført/ombygget år: | 1909/1959               |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020      |
| Ejendomsværdi:               | 2.643.000 |
| Grundværdi:                  | 1.959.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.114.400 |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.567.200 |

**Arealer\*\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 108 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 93 m <sup>2</sup>  |
| Heraf 2 stk. kælderrum     | 15 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:            | 93 m <sup>2</sup>  |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 31.01.1914 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 17.12.2001 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende

**Planer**

Kommuneplan ØB.B.21 - Østbyen, ældre del af Østbyen I

Tilbehør:

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

Emhætte (Ikea, 2020), Kogeplade (Ikea, 2020, Induktion), Ovn (Ikea, 2020, Ét program virker ikke), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Ikea, 2020), Vaskemaskine (Siemens, 2019), Tørretumbler (Haka), Fryser (Scandomestic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1544  
Ejerudgift/md.: kr. 3.080

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Der betales aconto kr. 1.300,- for varme pr. måned. Vand/vandafledning er inkluderet i fællesudgifterne.

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 D



Adresse: Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1544  
Ejerudgift/md.: kr. 3.080

Dato: 30.06.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>   |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>               |     |           |
|--|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat  | kr. | 10.783        | Kontantpris                               | kr. | 2.295.000 |
| Grundskyld   | kr. | 10.344        | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 15.650    |
| Rottebekæmpelse  | kr. | 76            | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825     |
| Fællesudgifter *anslået  | kr. | 15.756        | Ejerskiftegebyr *anslået, anslået         | kr. | 1.500     |
|  |     |               | I alt                                     | kr. | 2.313.975 |
| <p>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.</p> |     |               |   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 36.959        |   |     |           |

**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: Eberlinsvej 11D, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1544  
Ejerudgift/md.: kr. 3.080

Dato: 30.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.100.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 320.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 176.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Eberlinsvej 11 A-D

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 108 / 369

Tinglyst: 108 / 369

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum og vaskekælder

**Fællesfaciliteter**

Fælles have

**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. 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.

**Sikkerhed ejerforening**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: kr. 20.000,

**Vedr. ejerforening**

Ejerforeningen består af 4 ejerligheder fordelt over 2 bygninger.

Udvendig vedligeholdelse af hver bygning på hviler ejerne af hver af de 2 ejerlejligheder, som i hver bygning indeholder i forhold til fordelingstal. Dog påhviler vedligeholdelse af vinduer, karme, døre mv. den ejer hvortil rummet giver lysindfald/adgang.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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