

REAL



## Eberlinsvej 11B, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>79</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.028</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1909/1953</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **256S1595**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerod](http://www.realmaeglerne.dk/hillerod)

## 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 11B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 256S1595  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 17.04.2026



### To plan midt i Sygehuskvarteret!

Velkommen til denne unikke ejerlejlighed, der strækker sig over to plan. Belliggende i det eftertragtede sygehuskvarter, er denne bolig et sandt fund for dem, der søger både karakter og bekvemmelighed.

Når du træder ind i stueetagen, mødes du af en rummelig stue/køkken/alrum, som er ideelt til både hverdagsliv og underholdning. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter. Det velindrettede badeværelse fuldender etagen.

På første sal finder du to værelser; et mindre værelse perfekt som kontor, gæsteværelse eller børneværelse samt et stort 'masterbedroom'. Det store soveværelse byder på rigelig plads til afslapning og har en fantastisk udsigt over kvarteret.

Udenfor kan du nyde den fælles have – en sjælden luksus til en lejlighed midt i byen – hvor der er plads til både afslapning og sociale sammenkomster under åben himmel. Denne grønne oase giver mulighed for at trække sig tilbage fra byens travlhed uden at skulle opgive dens bekvemmeligheder.

Med sin centrale beliggenhed tæt på offentlige transportmuligheder, shoppingfaciliteter samt kulturelle tilbud står denne lejlighed klar til at imødekomme alle dine behov. Gør drømmen om en unik boligoplevelse til virkelighed her.

### 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 11B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 256S1595  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

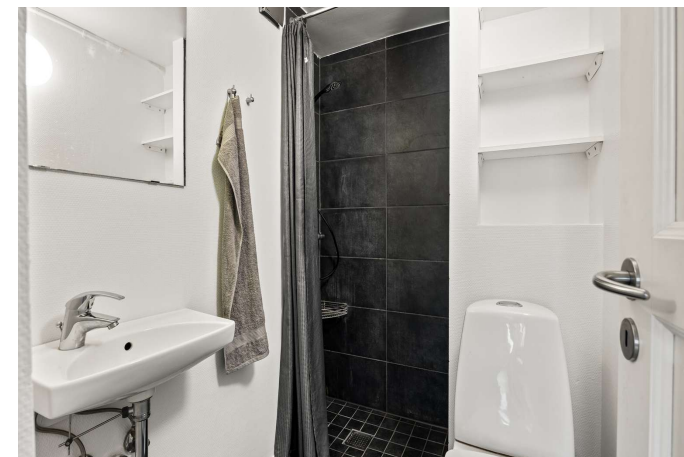
Dato: 17.04.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Stue



Værelse



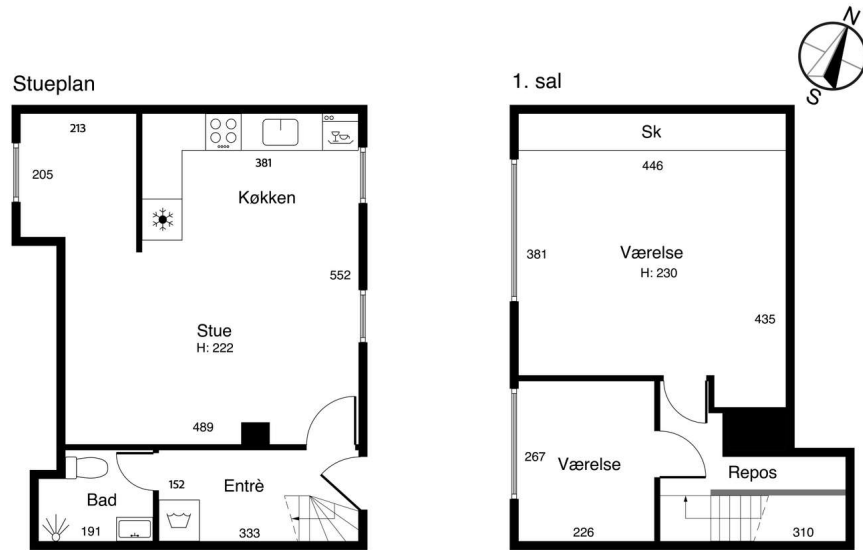
Udsigt



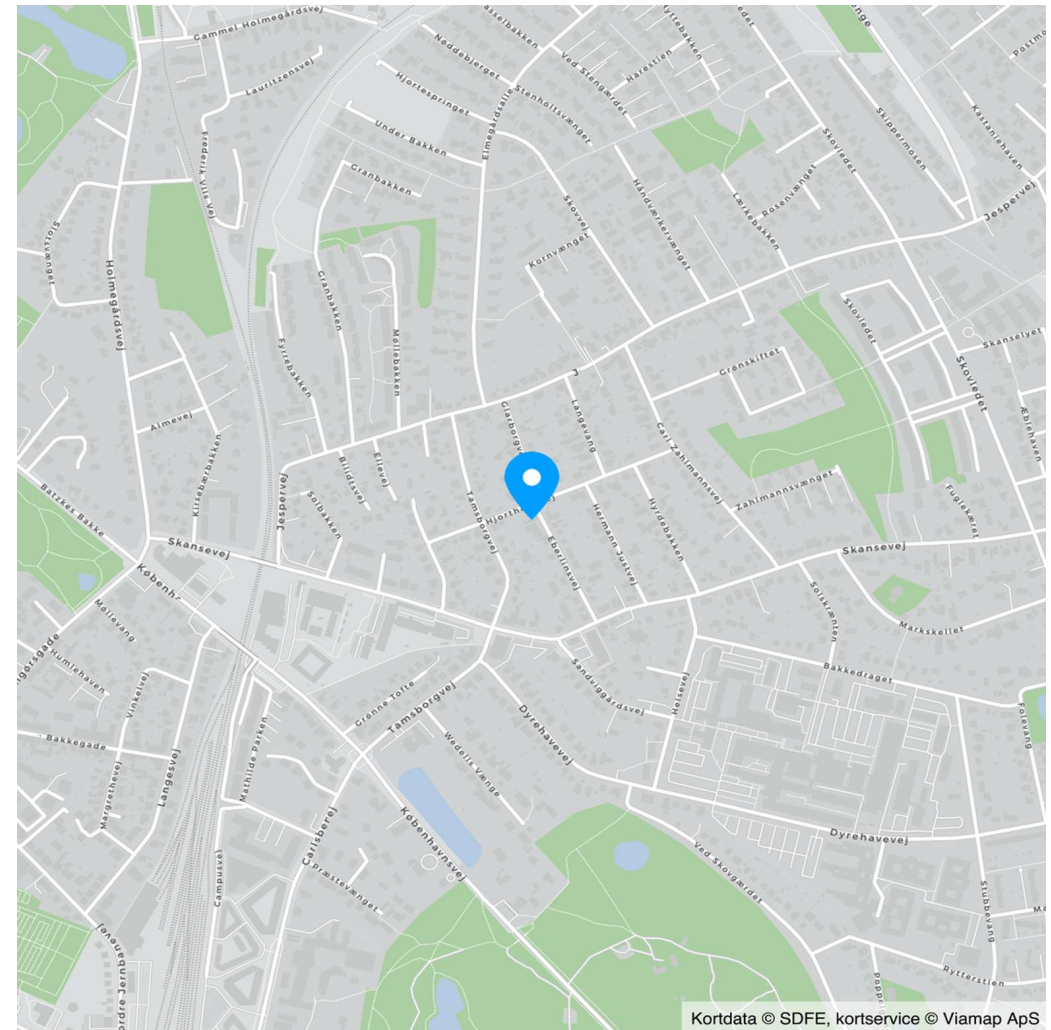
Adresse: Eberlinsvej 11B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 256S1595  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 17.04.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Eberlinsvej 11B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 256S1595  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	109m Hillerød Overdrev
BFE-nr.:	256920
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1909/1953

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.945.000
Grundværdi:	744.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.556.000
Grundlag for grundskyld:	595.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	85 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	79 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	6 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	79 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):

De på ejendommen værende hårde hvidevarer (lys i emhætte virker ikke)

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 11B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 256S1595  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 17.04.2026

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: Se forsikringspolice for yderligere

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

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

Der betales aconto kr. 900 for varme pr. måned. Vand/vandafledning er inkluderet i fællesudgifterne.

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 F



Adresse: Eberlinsvej 11B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 256S1595  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 17.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.936	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Fællesudgifter	kr.	12.396	Ejerskiftegebyr *anslået, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	71	I alt	kr.	2.211.550
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.331			

**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 11B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 256S1595  
Ejerudgift/md.: kr. 2.028

Dato: 17.04.2026

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:

**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: 85 / 369  
Tinglyst: 85 / 369  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Fælles have

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

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.

**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 uvekkommende. 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