



**REAL**

## Slangerupgade 25B, 1. th., 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>72</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.116</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1960</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **256S1534**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

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

## Salgsopstilling

Formulærens 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 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026



### Moderniseret ejerlejlighed i hjertet af Hillerød

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der er beliggende centralt i Hillerød. Med sine 72 kvadratmeter tilbyder denne bolig en perfekt kombination af moderne opdateringer og klassisk charme. Bygget i 1960, men løbende moderniseret, står lejligheden klar til at byde sin nye ejer velkommen med åbne arme.

Lejligheden har bevaret de originale gulve i både værelset og stuen, hvilket giver en varm og indbydende atmosfære. De smukke trægulve komplimenteres af moderne opdateringer i entreen, badeværelset og køkkenet. Her er der blevet lagt vægt på godt materialevalg, hvilket sikrer både funktionalitet og æstetik.

Fra stuen er der adgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller et glas vin om aftenen med udsigt over det charmerende nabolag.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – midt i hjertet af Hillerød med gåafstand til det meste. Uanset om du skal handle ind, tage offentlig transport eller ønsker at nyde byens mange caféer og restauranter, så har du det hele lige ved hånden.

Denne lejlighed er indflytningsklar og venter blot på den rette køber, der vil sætte pris på dens unikke blanding af historie og modernitet. Det er sjældent at finde en bolig som denne.

### 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: Slangerupgade 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026



Stue



Alrum



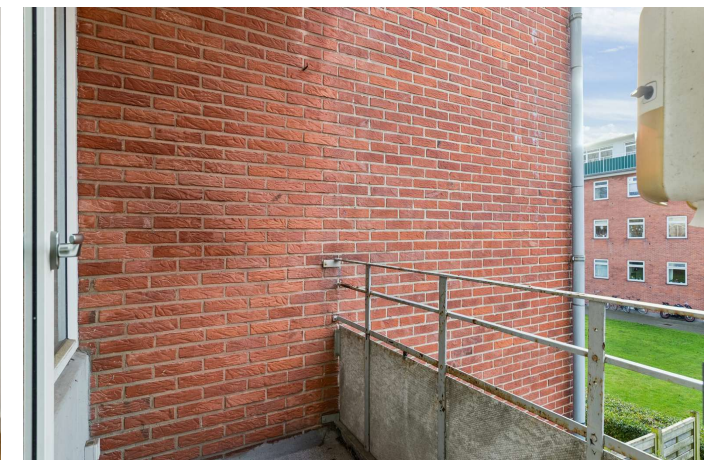
Køkken



Badeværelse



Værelse



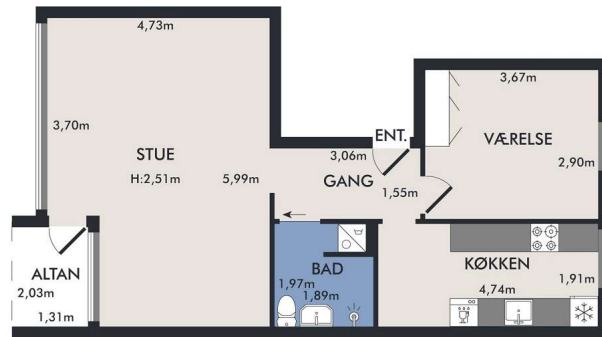
Altan



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

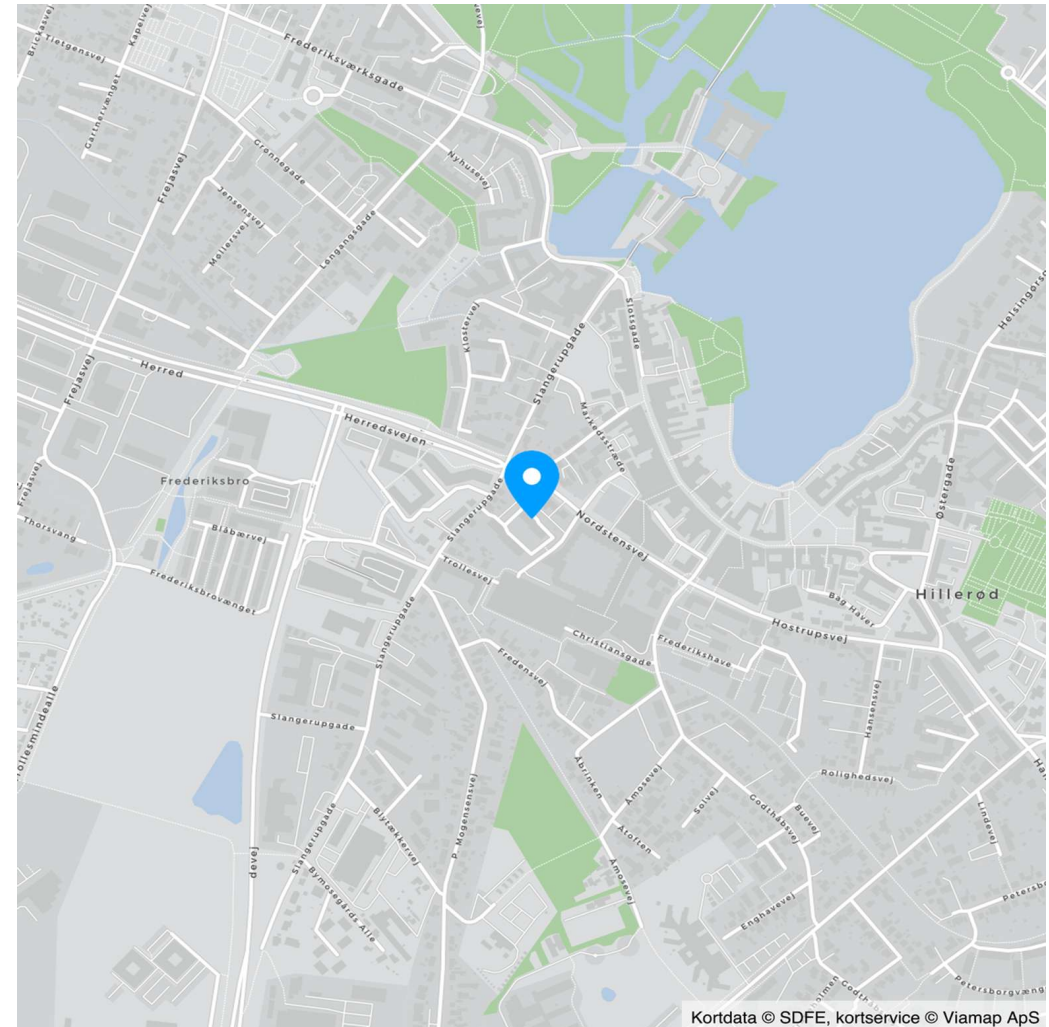
Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

### Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Slangerupgade 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	223a Hillerød Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	257210
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.980.000
Grundværdi:	1.269.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.584.000
Grundlag for grundskyld:	1.015.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	74 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	64 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	10 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	72 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: 23.07.1990 - Lokalplan nr. 207, Vedr 13D  
- Nr. 4: 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 hvidvarer.

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 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026

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 oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Der betales aconto kr. 1750 pr. kvartal i varme og kr. 900 pr. kvartal i vand.

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 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.078
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	3.927
Grundskyld	kr.	6.700
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	18.624
Rottebekæmpelse	kr.	68
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.398

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	7.325
I alt	kr.	2.720.375

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.

**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 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026

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:

Der henvises til side 5

**Ejerforening**

Navn: E/F Birkeparken Wind administration Dijana Letic  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 7.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 38.000.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 74 / 5411  
Tinglyst: 74 / 5411  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Fælles vaskeri, gårdmiljø og fælles parkeringsplads (først til mølle).

**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-/år-sopgørelsen. 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men

under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sikkerhed ejerforening:

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

Husdyrhold:

Husdyr er ikke tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

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.

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Renovering af faldstammesystem (inkl. gebyr)	13.397	30.10.2025

Der er optaget lån i Danske Bank til renovering af faldstammesystem (relining) kr.

1.000,000,00. Foreningen hæfter med sin formue som debitor på lånet. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i lånet personligt og pro rata efter fordelingstal. De medlemmer, der ikke deltager i fælleslånet og som efterfølgende indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter som udgangspunkt ikke for lånet. Realiserer ejerforeningen et tab på en insolvent ejer, som deltager i fælleslånet, vil foreningen kunne udgiftsføre dette tab og ifølge vedtægterne kunne kræve, at samtlige ejere betaler til dækning for tabet. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i. Vi gør opmærksom på, at hæftelsen er



---

Adresse: Slangerupgade 25B, 1. th, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 12.03.2026

---

personlig. Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen. Sidste ydelse forfalder september 2030.

# 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