



REAL

Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	82
Kontantpris	2.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.394		
Byggear	1949	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1465**

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: Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1465
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse:

Charmerende lejlighed i hjertet af Hillerød - Klar til indflytning!

Velkommen til denne skønne lejlighed beliggende centralt i Hillerød, hvor du kan nyde både byens puls og den omkringliggende naturskønhed. Boligen byder på gode rummelige kvadratmeter fordelt på en velgennemtænkt planløsning. Denne lejlighed tilbyder alt, hvad du behøver for et komfortabelt og stilfuldt hjem. Bygget i 1949 fremstår ejendommen med sin klassiske charme kombineret med moderne bekvemmeligheder. Yderligere bør det nævnes, at sælger har fået udskiftet vinduerne i lejligheden.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en lys og indbydende entre, der leder dig videre til det rummelige køkken. Køkkenet er udstyret med rigelig bordplads og moderne faciliteter, hvilket gør det ideelt for både hverdagsmadlavning og hyggelige middage med venner og familie. Det store soveværelse giver masser af plads til afslapning og opbevaring, mens badeværelset fremstår i lyse nuancer, samt indrettet med et fint brusebad.

Lejligheden rummer også et ekstra værelse, som nuværende ejere har indrettet som kontor og kreativt rum – perfekt for dem der arbejder hjemmefra eller har brug for et hobbyrum. Den lyse stue er stedet hvor man kan slappe af efter en lang dag eller invitere gæster over til hyggelige sammenkomster. Herfra har man adgang til den skønneste solrige altan – et sandt fristed hvor kaffen kan nydes under åben himmel.

Ejendommen er yderst velholdt og klar til at blive dit nye hjem uden behov for yderligere renovering. Udover den solrige altan tilbydes beboerne adgang til grønne fællesarealer samt parkeringsmuligheder lige ved døren. Beliggenheden kunne ikke være bedre; midt i Hillerød tæt på butikker, caféer samt de smukke omgivelser ved slottet og slotssøen. Samtidig ligger stationen indenfor kort afstand hvilket gør pendling nemmere end nogensinde.

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: Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1465
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 24.11.2025



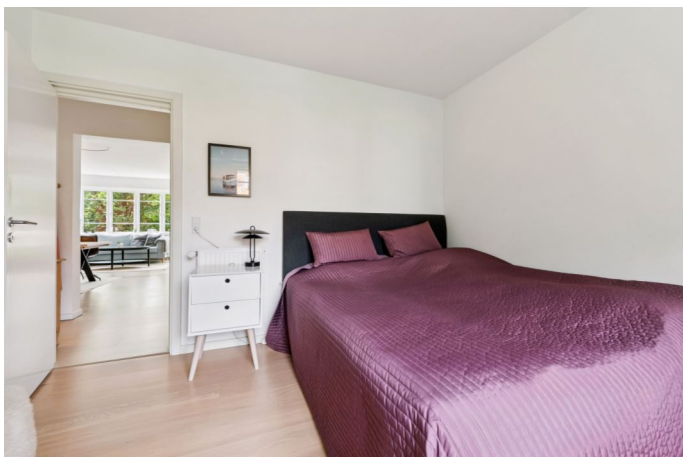
Ejendommen



Værelse



Badeværelse



Værelse



Køkken

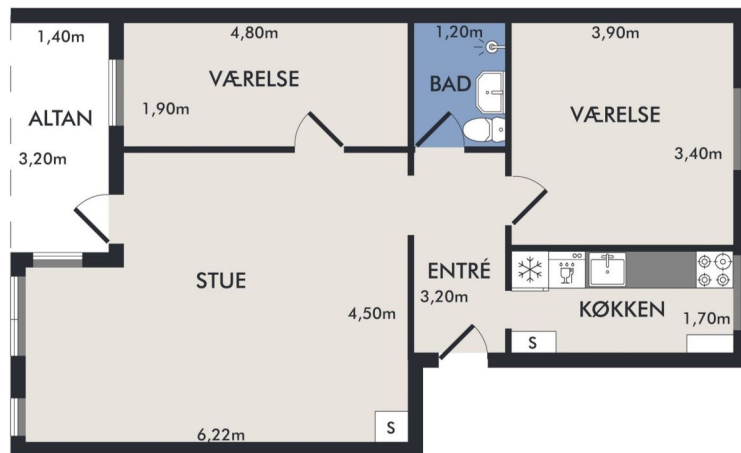


Ejendommen

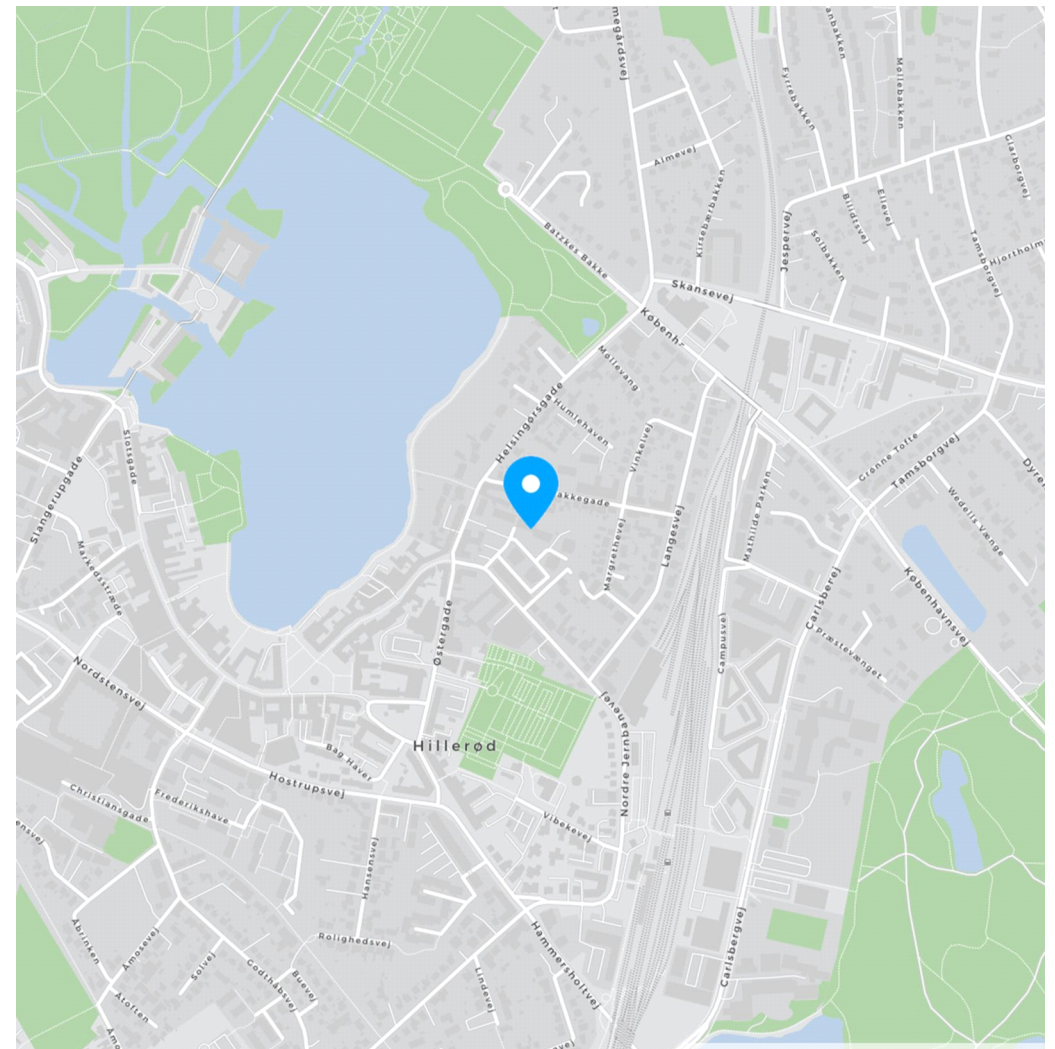
Adresse: Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1465
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 24.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1465
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	107 a Hillerød Bygrunde
BFE-nr.:	252037
Ejl.nr.:	28
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.325.000 kr.
Grundværdi:	1.451.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.860.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.160.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	76 m ²
- heraf boligareal:	76 m ²

BBR-boligareal:	82 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.05.1961 lbnr. 4457-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 22.11.1996 lbnr. 41189-15 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening
Nr. 3 lyst d. 04.03.2005 lbnr. 10172-15 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen C. J. Kuhl- mans Have. Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 15_C_84
Nr. 5 lyst d. 28.05.2018 lbnr. 1009829489 Tillæg Tillæg til vedtægt tinglyst 04.03.2005-10172-15. Filnavn: 6876a3bd-eb8f-4709-8316-510592768d10

Lokalplan - Ndr. Jernbanevejskvarteret
Lokalplan - Lokalplan for facader og skilte
Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037 (Hillerød kommune)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram komfur, Gorenje emhætte, Matsui køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1465
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 24.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.318 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 693,15 pr. måned i varme.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Vedtægterne er lyst pantstiftende pr. lejlighed for kr. 39.000,00. Denne bliver reguleret efter indeksreguleres f.g. 2004/109 kr.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt mod bestyrelsens tilladelse, hunde er dog ikke tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning skal godkendes af bestyrelsen. Kontakt ejendomsmægler for mere information.



Adresse: Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1465
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.486	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.845.000
Grundskyld	kr.	7.661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Ejerforening	kr.	23.506	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	3.250
Rottebekæmpelse	kr.	71	I alt	kr.	2.867.200
			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		40.725			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.002 md./ 180.029 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.164 md./ 145.962 år v/26,29%
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: 24.11.2025
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: Nordre Jernbanevej 3D, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1465
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 24.11.2025

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
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	903.000	903.000	910.578	DKK	4	40.861	27,25	4,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 19/1000

Adm. fordelingstal: 19/1000

Sikkerhed til e/f: 39.000 kr.

I form af: Vedtægterne er lyst pantstiftende pr. lejlighed. Denne bliver reguleret efter indeksreguleres f.g. 2004/109 kr.

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, vaskeri, tørrerum, cykelkælder, hobbyværksted, fælles gårdhave.

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