

REAL



## Favrholmvangenget 58, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.380</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>225</b>
Byggeår	<b>1975</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **256S1581**

**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: Favrhølmvænget 58, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1581  
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 29.03.2026



### Moderne og opdateret rækkehus med perfekt beliggenhed

Velkommen til dette skønne rækkehus, der byder på en perfekt kombination af moderne design og funktionalitet. Med et boligareal på 122 kvadratmeter er dette hjem ideelt for familien, der ønsker plads og komfort i hverdagen. Huset har gennemgået flere opdateringer, herunder et fantastisk Designa køkken fra 2021, som er husets hjerte. Her kan du nyde at lave mad i stilfulde omgivelser med masser af skabsplads og moderne faciliteter.

Det indbydende entreområde leder dig videre til bryggerset, hvor der er praktiske vaskefaciliteter. Det opdaterede gæstetoilet gør det nemt at have besøg uden at gå på kompromis med privatlivets fred. Den rummelige stue tager sig godt ud med sit gode lysindfald fra de store vinduer, hvilket skaber en lys og åben atmosfære – perfekt til både afslapning og sociale sammenkomster.

Husets tre værelser giver rig mulighed for personlig indretning, hvad enten det er børneværelser eller kontorplads du har brug for. Badeværelset er ligeledes opdateret og tilbyder en dejlig bruseoplevelse efter en lang dag.

Udenfor finder du et lukket havemiljø med terrasse – et ideelt sted til sommerens grillmiddage eller stille morgenkaffe under åben himmel. Beliggenheden kan ikke være bedre; huset ligger i trygge omgivelser tæt på grønne fællesarealer og legepladser, hvilket gør det oplagt for børnefamilier.

Med kort afstand til både dagsinstitutioner og skole samt byens caféer og indkøbsmuligheder får du her den perfekte balance mellem rolig boligidyl og nærhed til bylivet. Derudover sikrer den korte cykeltur til Favrhølm eller Hillerød station nem adgang til offentlig transport.

### 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: Favrholtvænget 58, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1581  
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 29.03.2026



Terrasse



Badeværelse



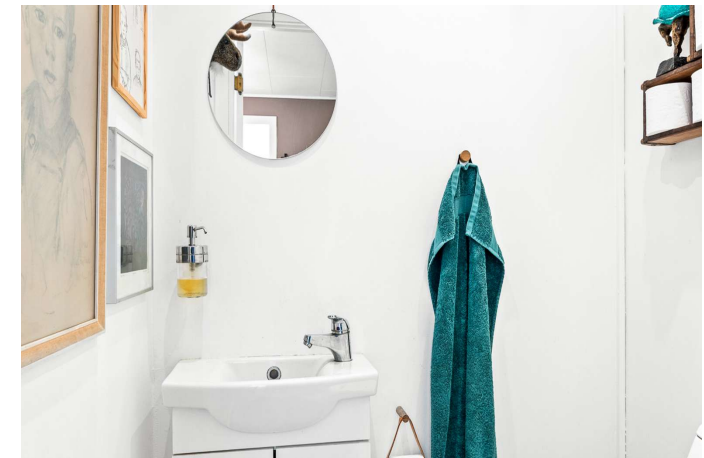
Soveværelse



Køkken



Bryggers



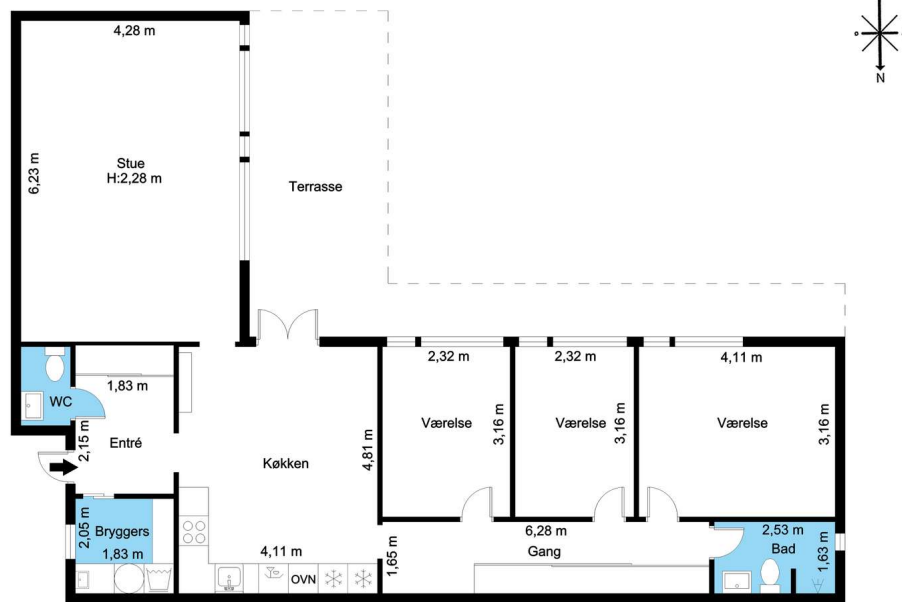
Badeværelse



Adresse: Favrholtvænget 58, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.995.000

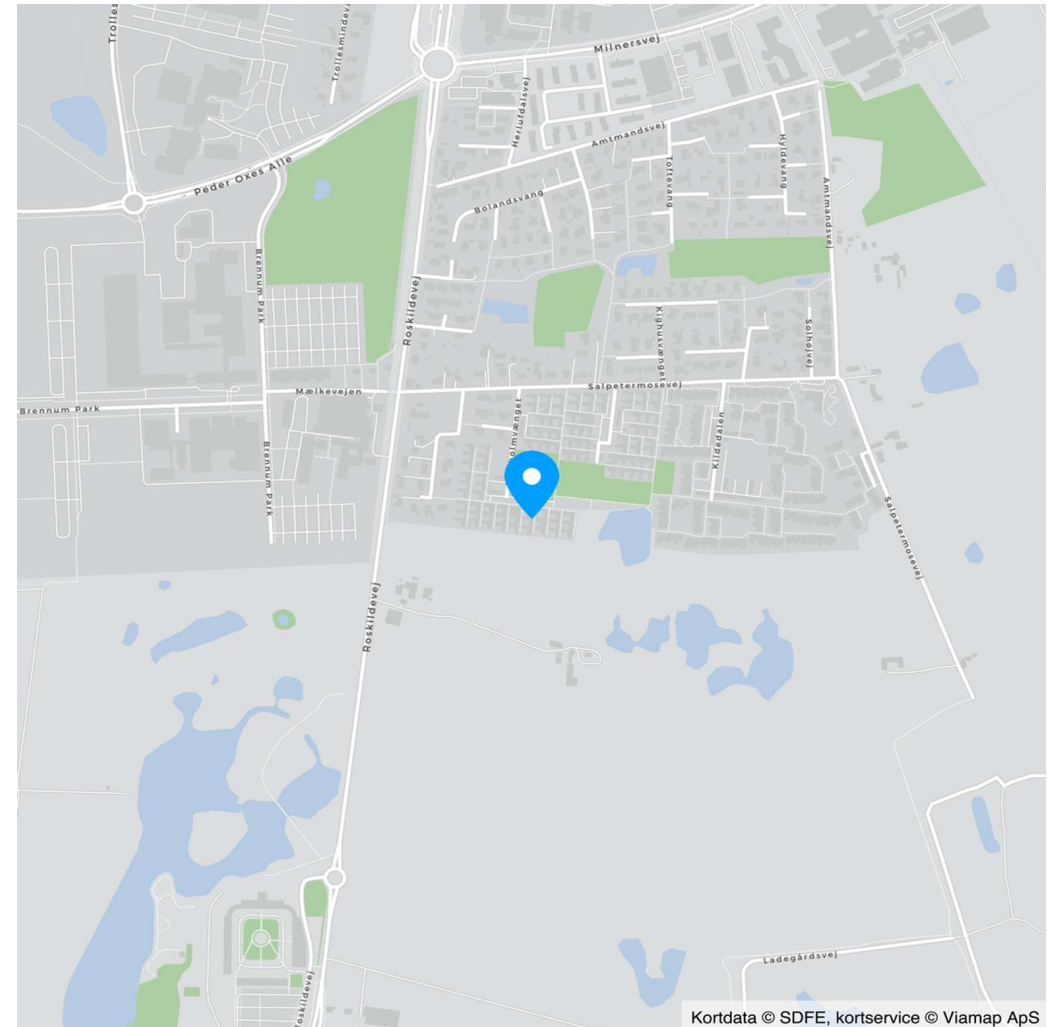
Sagsnr.: 256S1581  
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 29.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Favrhølmvænget 58, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1581  
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 29.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1bø Favrhølm, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5331054
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.091.000
Grundværdi:	1.883.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.472.800
Grundlag for grundskyld:	1.506.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	225 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	122 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	8 m <sup>2</sup>
Carport:	14 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 21.09.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 2: 03.06.2008 - Allonge til deklaration lyst den 21.09.1976

**Planer**

Kommuneplan SB.B.18 - Slotsbyen, Favrhølmvænget/Kildedalen  
Lokalplan BV40 - Amtmandsvang

Tilbehør:

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

Kogeplade (BORA, Induktion), Ovn (ASKO), Emhætte (BORA, Bordplade emhætte med kulfilter), Køleskab (Gorenje), Fryser (Gorenje), Opvaskemaskine (ASKO), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Favrholtvænget 58, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1581  
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 29.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 10.618 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Favrholtvænget 58, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1581  
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 29.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.611	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	9.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.896	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.591	I alt	kr.	4.028.496
Rottebekæmpelse	kr.	96			
Grundejerforening	kr.	4.500			
Vej- og arealfond	kr.	300			
Carport	kr.	1.000			
Antennebidrag - grundtakst	kr.	2.628			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.565			

**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: Favrhølmvænget 58, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1581  
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 29.03.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Favrhølmvænget Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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-/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.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse

år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Antennebidrag**

Grundejerforeningen har en bredbåndsaftale med YouSee, og at det er et krav til nye ejere at indgå i foreningsbredbåndsaf-talen med YouSee. Aftalen er bindende for grundejerforeningen til og med 2028. Herefter skal grundejerforeningen tage stilling til, om aftalen skal forlænges, eller der skal ske noget andet. Grundejerforeningen opkræver for hastigheden 200/20 (219 x 6 = 1.314 kr. opkræves 2 gange årligt sammen med grundejerforeningskontingent). Ønsker den enkelte beboer højere hastighed, skal YouSee kontaktes, og differencen bliver opkrævet særskilt af YouSee.

# 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