



REAL

Slangerupgade 25B, st. th., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	2.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.808		
Byggear	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1441**

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

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Charmerende stuelejlighed med privat have i hjertet af Hillerød

Velkommen til denne skønne stuelejlighed, der byder på en unik kombination af komfort og bekvemmelighed. Beliggende centralt i Hillerød, har du her muligheden for at bo i gåafstand til alt, hvad byen har at tilbyde. Med sine 75 kvadratmeter er lejligheden perfekt dimensioneret til både singler og par, der ønsker et hjem med både plads og charme.

Lejligheden blev opført i 1960 og fremstår velholdt og istandsat med en indbydende atmosfære. Som stuelejlighed har den den store fordel af et privat havestykke, hvor du kan nyde de varme sommerdage eller invitere venner og familie til hyggelige grillmiddage. Haven er indrettet med en elektrisk markise, så du også kan slappe af i skyggen på sommerens varmeste dage. Samtidig er den flisebelagte have nem at vedligeholde og giver dig mulighed for at skabe din egen grønne oase midt i byen.

Indenfor mødes du af lyse rum med god pladsudnyttelse. Stuen er rummelig og lysfyldt takket være de store vinduer, der også giver udsigt til haven. Køkkenet er funktionelt indrettet med moderne faciliteter, hvilket gør madlavningen til en leg. Soveværelset tilbyder ro og komfort efter en lang dag, mens badeværelset er praktisk indrettet med et praktisk brusebad.

Denne lejlighed er ideel for dem, der ønsker det bedste fra begge verdener: En central beliggenhed tæt på byens puls kombineret med muligheden for at trække sig tilbage til rolige omgivelser i sin egen private have. Her får du ikke bare en bolig men et hjem fyldt med muligheder.

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, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025



Ejendommen



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

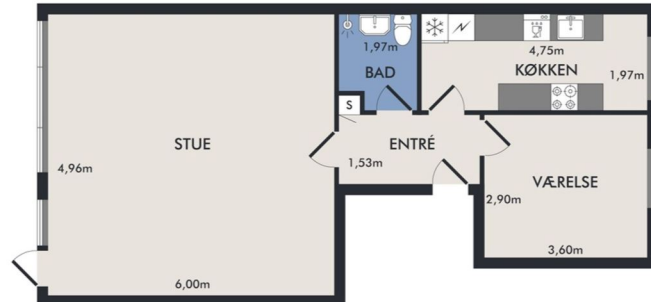


Gang

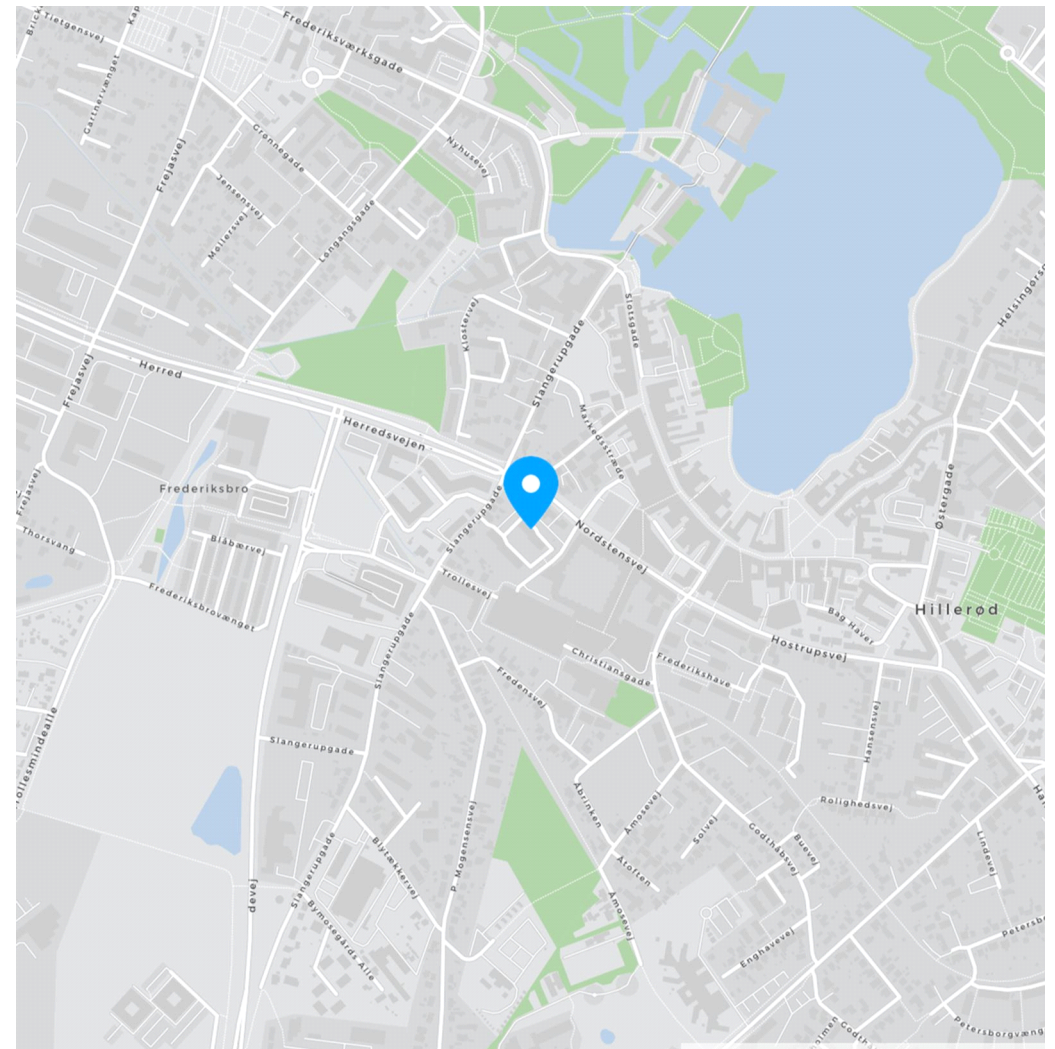
Adresse: Slangerupgade 25B, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	223 a Hillerød Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	257510
Ejl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.015.000 kr.
Grundværdi:	1.285.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.612.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.028.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	72 m ²
- heraf boligareal:	67 m ²
- heraf areal til kælder:	5 m ²

BBR-boligareal:	75 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. 23.07.1990 lbnr. 13315-15 Tillægstekst Lokalplan nr. 207, Vedr 13D
Filnavn: 15_F_308

Nr. 4 lyst d. 30.03.2023 lbnr. 1014741395 Filnavn:
589ee507-0402-49b8-8617-bc9fc74fcd3a

Lokalplan nr. 207 og nr. 322
Kommuneplan 2021 og forslag ny 2025 Hillerød Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.000 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. 2.000 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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev kr. 35.000,-

Kabel- TV:

Ejendommen har hybridnet, hvor man har tre muligheder, der koster henholdsvis kr. 2.256,00, 1.812,00 og 999,00 pr. kvartal. Udgift for oprettelse af kabel- TV koster pt. kr. 599,00.

Husdyrhold:

Husdyrhold er ikke tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt med foreningens tilladelse. Kontakt ejendomsmægler for mere information.



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

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025

Kommende fælleslån:

Det blev besluttet på den ordinære generalforsamling 6. maj 2025, at gennemføre renovering af faldstammesystemet (relining) til en samlet udgift på kr. 1.354.920,00. Projektet finansieres ved optagelse af et fælleslån på op til kr. 1.000.000,00, mens det resterende beløb på kr. 354.920,00 finansieres af foreningens likvide midler i banken. Lejlighedens andel ses af fremsendte budgetoplæg. Lejlighedens andel er kr. 13.675,85 eller kr. 791,67 pr. kvartal over 5 år. Køber overtager.



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

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.221	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	6.785	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Ejerforening	kr.	18.625	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.400
Rottebekæmpelse	kr.	68	Overtagelse af eksisterende pantsikkerhed * anslået	kr.	5.500
			I alt	kr.	2.720.950
			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		33.699			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.286 md./ 171.426 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.571 md./ 138.848 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 3 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: 16.10.2025
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: Slangerupgade 25B, st. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 256S1441
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 17.10.2025

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:

Se andre forbehold vedr. kommende renovering.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 74/5411

Adm. fordelingstal: 74/5411

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesvaskeri, gårdmiljø, kælderrum

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