



REAL

Slangerupgade 25B, 1. th., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	2.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.116		
Byggeår	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1534**

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, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 27.12.2025



Beskrivelse:

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 komplementeres 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. 2.795.000

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

Dato: 27.12.2025



Stue



Alrum



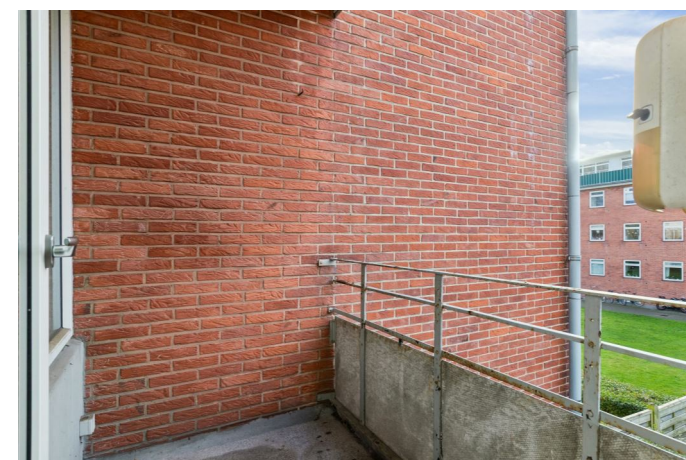
Køkken



Badeværelse



Værelse

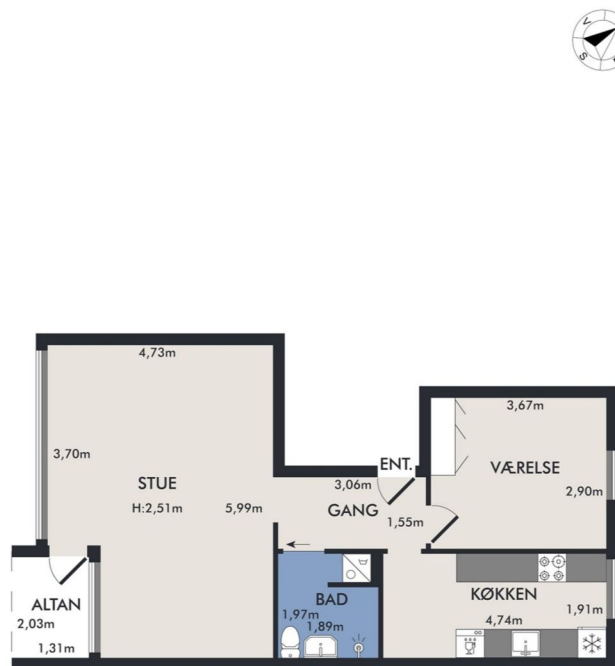


Altan

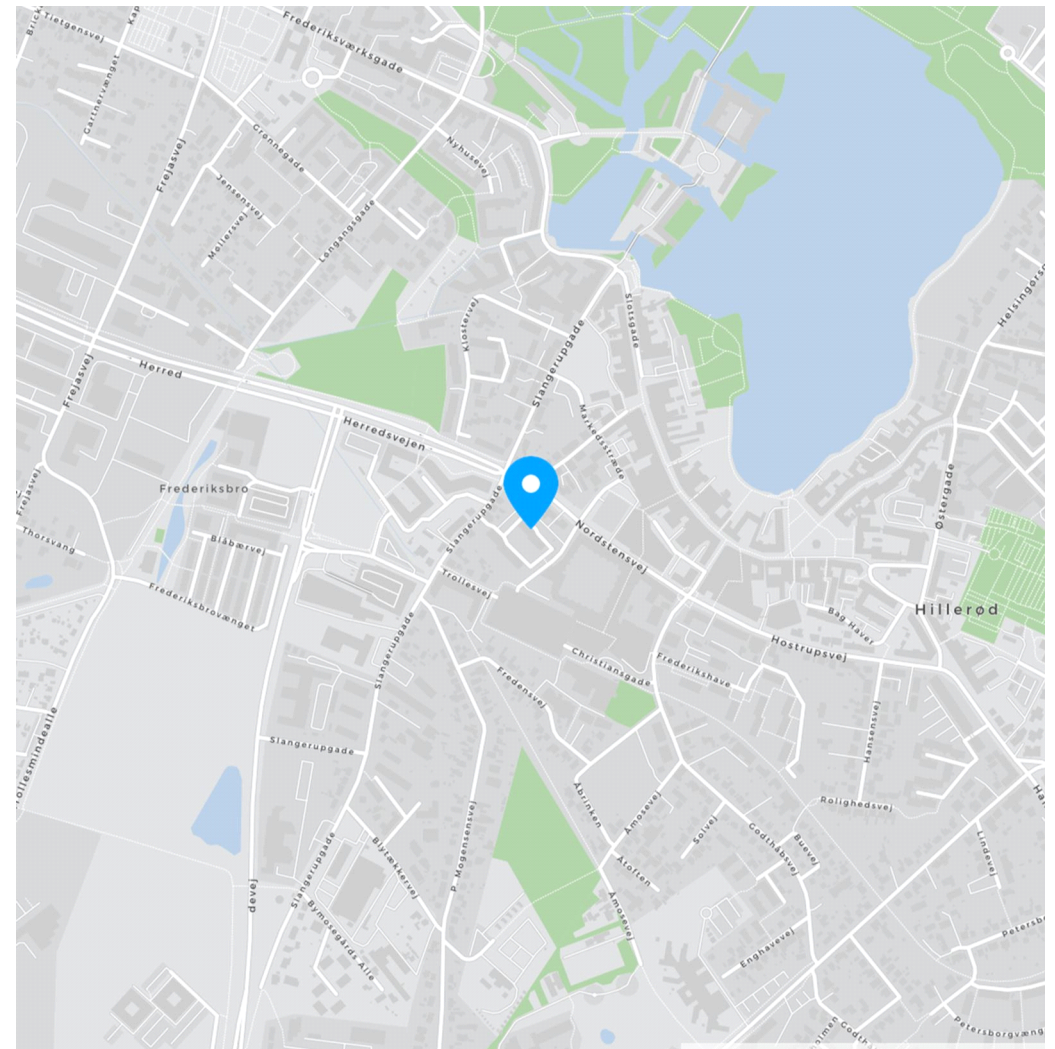
Adresse: Slangerupgade 25B, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 27.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Slangerupgade 25B, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 27.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	223 a Hillerød Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	257210
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	64 m ²
- heraf areal til altan:	3 m ²
- heraf areal til kælder:	7 m ²
BBR-boligareal:	72 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 207 og 322
Kommuneplan 2025-2037 - Hillerød kommune

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.



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 27.12.2025

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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.000 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. 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 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling 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.



Adresse: Slangerupgade 25B, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 27.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.078	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Ejerforening	kr.	18.625	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.400
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	3.927	Tinglysningsafgift samt ekspeditionsgebyr vedr. sikkerhed	kr.	5.550
Rottebekæmpelse	kr.	67	I alt	kr.	2.821.600
			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		37.398			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.125 md./ 181.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.135 md./ 145.615 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: 27.12.2025
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, 1. th., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 27.12.2025

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:

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

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.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 74/5411
Adm. fordelingstal: 74/5411
Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.
I form af: Sikkerhed
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

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

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