



REAL

Skovledet 19, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	80
Kontantpris	5.648.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.589	Grund m2	776
Byggear	1957	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1423**

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: Skovledet 19, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.648.000

Sagsnr.: 256S1423
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret villa på 160 etagemeter og med solrig have

Velkommen til denne smukke renoverede villa fra 1957, - højt beliggende i sygehuskvarteret og tæt på det nye supersygehus og på både Store Dyrehave og Præstevang hundeskov. Med sine imponerende 160 etagemeter oplever man en indbydende atmosfære og masser af plads til hele familien. Desuden rummer villaen masser af opbevarings- og skabsplads. Fra det øjeblik du træder ind i den lyse entre med flot åben trappe til underetagen, vil du føle dig hjemme. Et kodeord for begge villaens etager er masser af lys og sol. Villaen er blevet gennemgribende renoveret over tid, hvilket gør den til en sand fornøjelse.

Indretningen er gennemtænkt med to rummelige værelser, oprindeligt tre. Her i overetagen er der gulvvarme i køkken og badeværelse. Badeværelset er elegant designet med brusebad, og blot det ene af to badeværelser. Køkkenet er funktionelt og stilfuldt med direkte adgang til stuen med brændeovn. Fra stuen udgang til en 14 m2 charmerede udestue fra 2019 der fungerer som en forlængelse af stuen, med termovinduer og termotag med solgardiner, samt dobbeltdør til træterrasse med nedgang til haven. Udestuen er højt beliggende med udsigt over hustagene til trætoppene i Præstevang skov. Der er sol i udestuen fra morgen til sen aften og herfra kan nyde smukke solnedgange på himlen.

Underetagen er et kapitel for sig. Faktisk kan man sige det er en 1. sal der er flyttet i underetagen. I.f.m. indføring af fjernvarme i 2009, blev kælderen renoveret med nye kloakrør, isoleret og radonsikret og der blev lagt termostattyret gulvvarme i hele underetagen. Der er store vinduer, særligt stort mod haven, der tillader store mængder af lys og sol. Her er flere disponible rum. Der er endnu et badeværelse med brus, hvor også vaskesøjlen befinder sig, og et separat gæstetoilet. Pt. fungerer to af rummene som henholdsvis værksted og vikualierum. Der er også i underetagen installeret BWT-blødvandsanlæg, er reducerer mængden af kalk i vandet.

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: Skovledet 19, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.648.000

Sagsnr.: 256S1423
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.11.2025



Udestue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Værelse

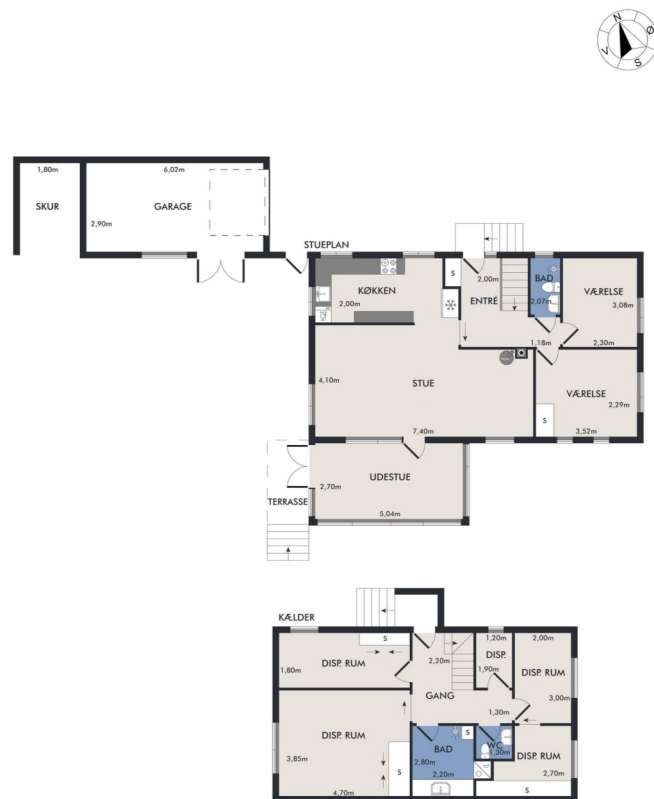


Disp. rum

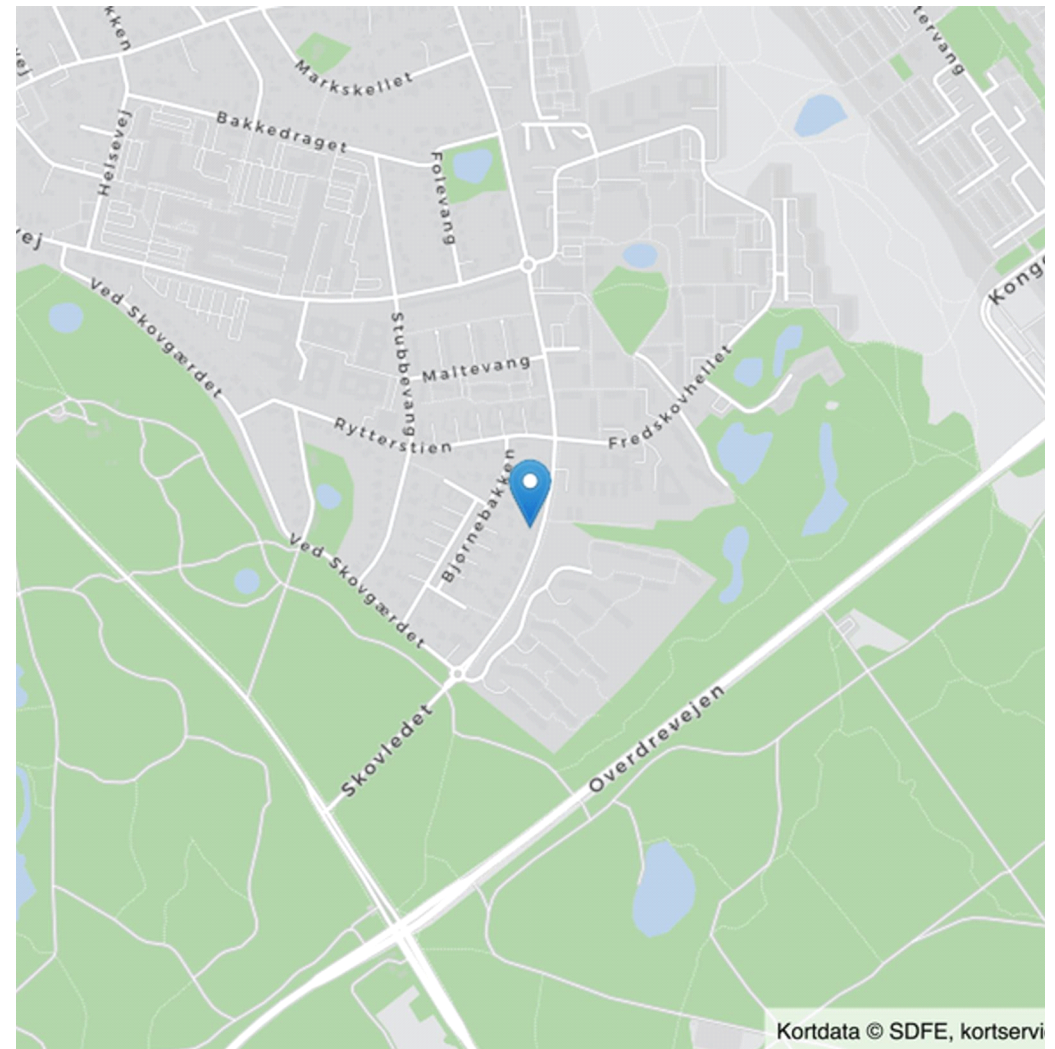
Adresse: Skovledet 19, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.648.000

Sagsnr.: 256S1423
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Skovledet 19, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.648.000

Sagsnr.: 256S1423
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1 in Sandviggård, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5328789
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.363.000 kr.
Grundværdi:	3.140.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.690.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.512.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	776 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Udestue:	14 m ²
Garage:	22 m ²
Udhus:	7 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.06.1954 lbnr. 925609-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Kommuneplan 2021 Hillerød Kommune samt forslag om ny kommuneplan

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
SMEG ovn, Witt Kogeplade, Elica emhætte, Siemens mikroovn, Samsung køle/fryseseab, Asko opvaskemaskine, Asko vaskemaskine, Asko tørretumbler.

OBS! Lille dækplade/vippelåg nederste skuffe mangler i køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovledet 19, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.648.000

Sagsnr.: 256S1423
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens brandforsikring
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.: 20.200 Forbrug: 21,56 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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-/årsopgørelsen. 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptilling.



Adresse: Skovledet 19, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.648.000

Sagsnr.: 256S1423
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.648.000
Grundskyld	kr.	16.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.708
Husforsikring	kr.	7.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Røttebekæmpelse *anslået	kr.	79	I alt	kr.	5.692.458
Renovation	kr.	5.048	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.		
Skorstenfejer *anslået	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1 år		43.062			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.704 md./ 356.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.085 md./ 289.021 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: 06.11.2025
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: Skovledet 19, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.648.000

Sagsnr.: 256S1423
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.11.2025

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	2.340.000	2.323.367	2.333.872	DKK	-0,08	30.979	25,75	6,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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