

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: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

I Hillerød er der blevet opført en række splinternye lejligheder i en gammel indremissionsk kirkebygning fra 1889, kaldet Bethlehem. Kirkeskibet er blevet inddraget til boliger, og du kan forvente en nutidig og ældre arkitektur, der går op i en højere enhed i et helt unikt og moderne boligbyggeri, hvor man værner om de ældre og smukke karakteristika. Hostrupshave er navnet på dette nye byggeri, der stod klar ved udgangen af 2021.

Hele kirketårnet er rekonstrueret, og alle kviste og inddækninger er lavet med kobberinddækninger på den gamle bygning. Den smukke kirkebygning får hertil tilføjet en ekstra arkitektonisk bygning, som skal danne ramme for seks ud af de i alt 10 lejligheder der er i ejerforeningen. Kirken er i dette tilfælde blevet pejlemærket for den nye bygning, og de aflange vinduespartier er derfor ført videre herover, så de rammer et lignende udtryk. Det gamle kirkeskib huser fire lejligheder med tre værelser i to plan. Her er der lavet udgang til både øst og vest, og man får på vestsiden glæde af en dejlig gårdhave, hvor man kan nyde solen de fleste af dagens timer.

De er udstyret med et elegant Invita køkken, med alt i hvidevarer, 2 badeværelser og alle rum har selvfølgelig gulvvarme under de smukke egetræsplankelgulve. Ydermere er de udstyret med et friskluftsanlæg, der sikrer en frisk luftstrømning, og hver enkelt lejlighed har privat parkering med mulighed for at etablere oplader til elbiler.

Derudover er der også en kælder tilknyttet med individuelle depotrum fordelt på hver husstand.

Beliggenheden er absolut i top, og du får gåafstand til Hillerød midtby, der tilbyder et væld af fine butikker og hyggelige caféer kun få minutter fra ejendommen. Stationen finder du tilmed 350 meter fra adressen, og Frederiksborg Slot ligger under halvanden kilometer væk. Det bliver ikke mere centralt.

Er du nysgerrig efter at høre mere om Hostrupshave? Så ring til os i dag.

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: Alexander Toft Rasmussen

Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

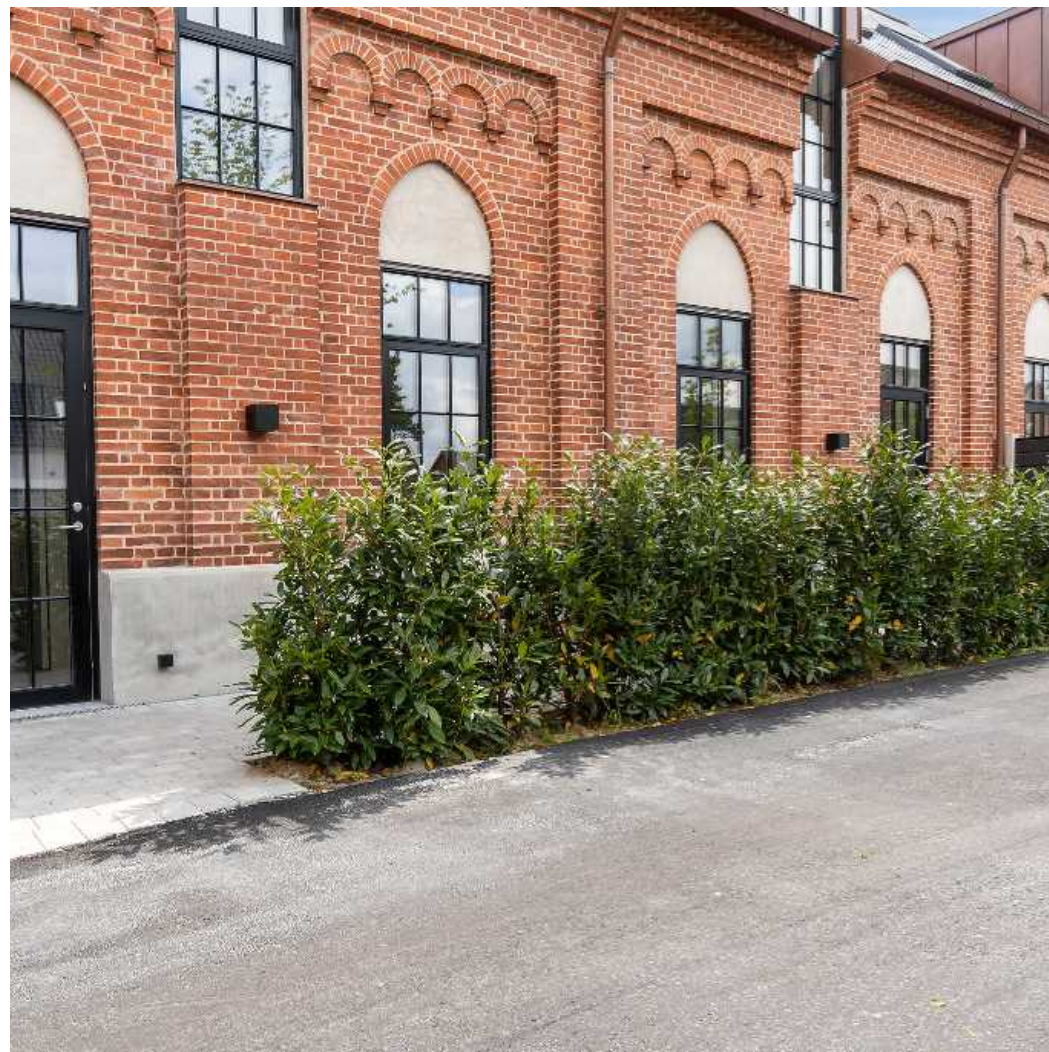
Dato: 29.4.2025



Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

Dato: 29.4.2025



Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

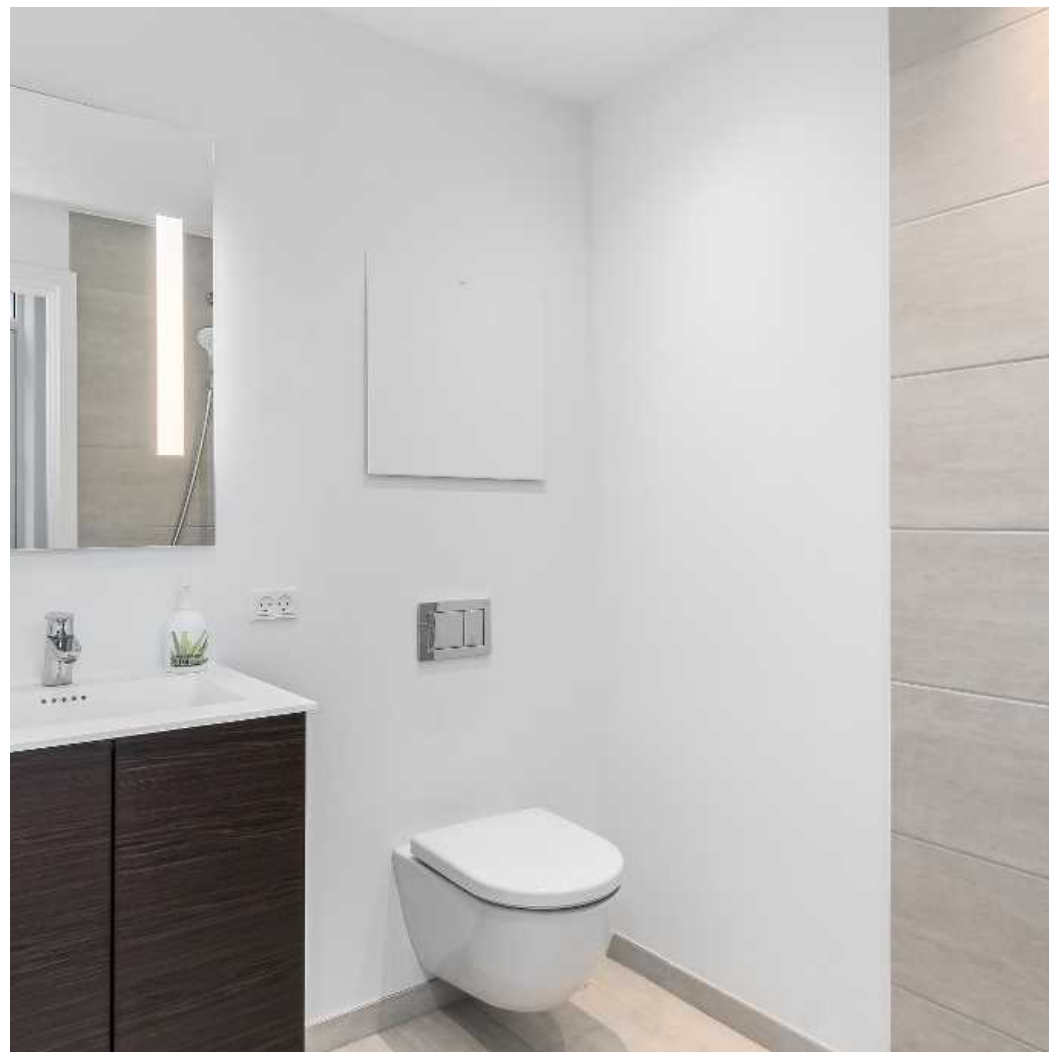
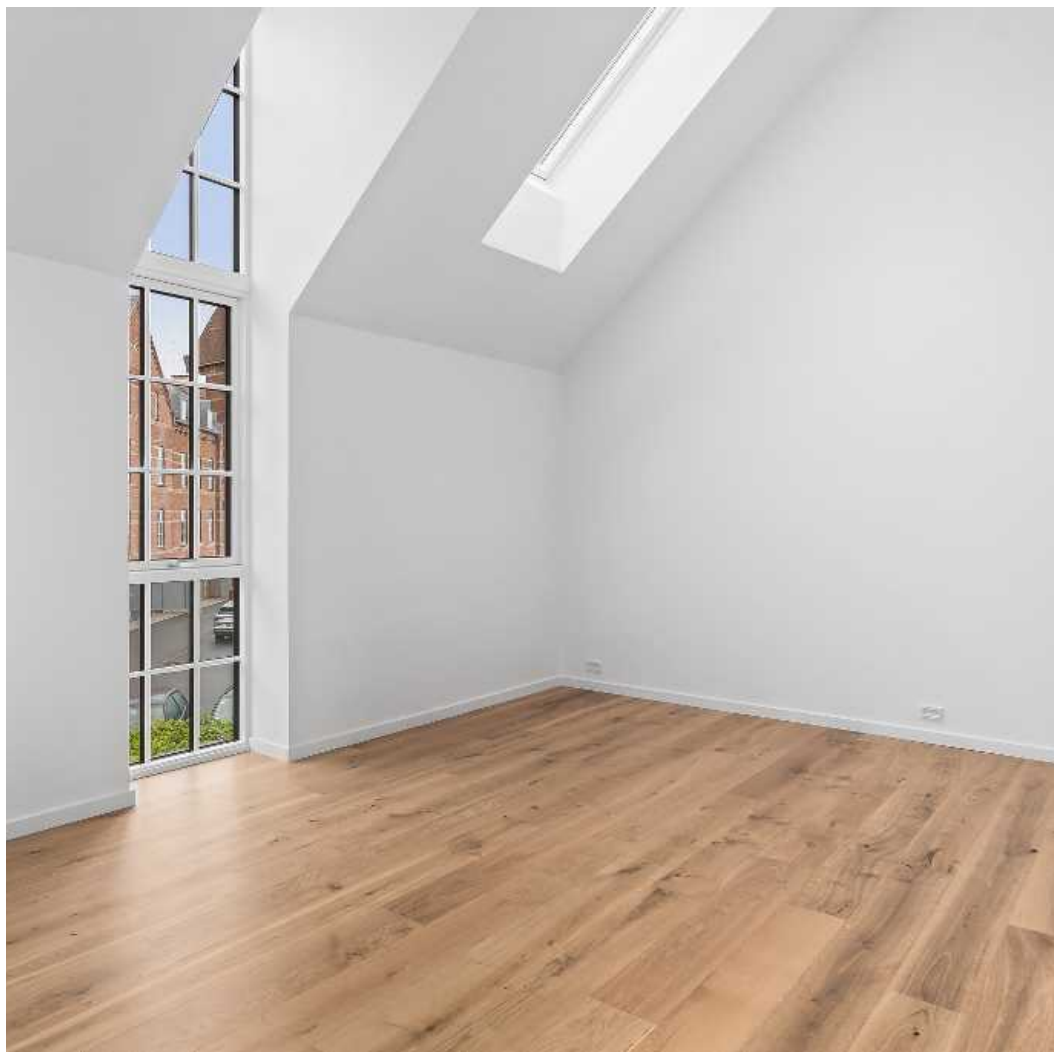
Dato: 29.4.2025



Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

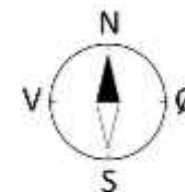
Dato: 29.4.2025



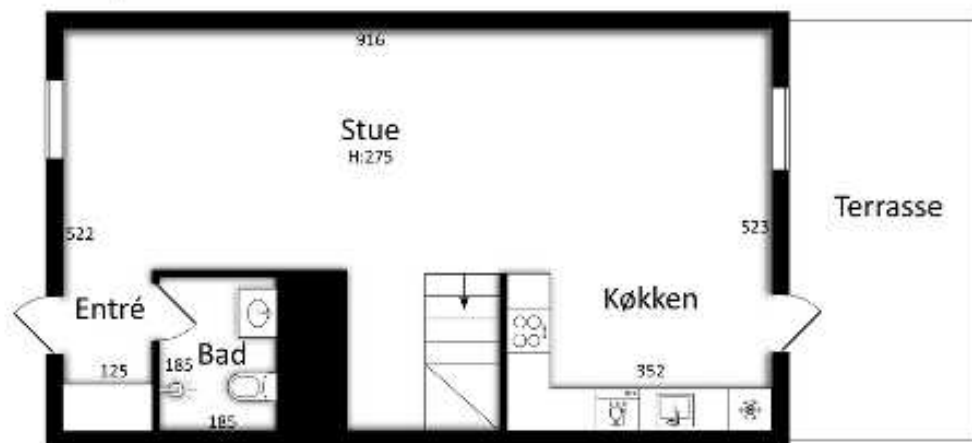
Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

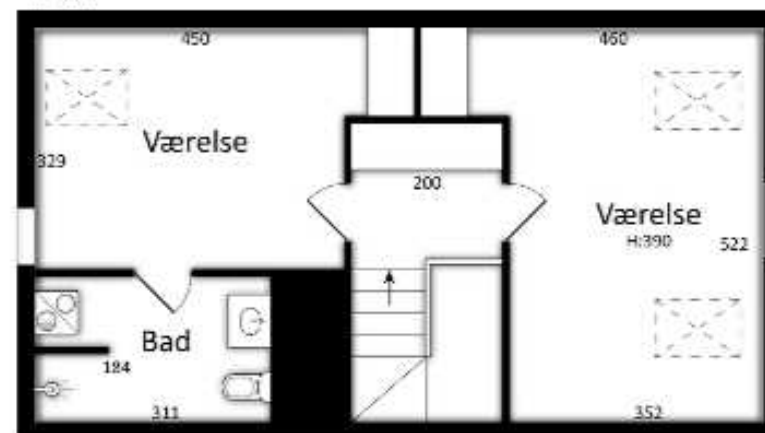
Dato: 29.4.2025



Stueplan



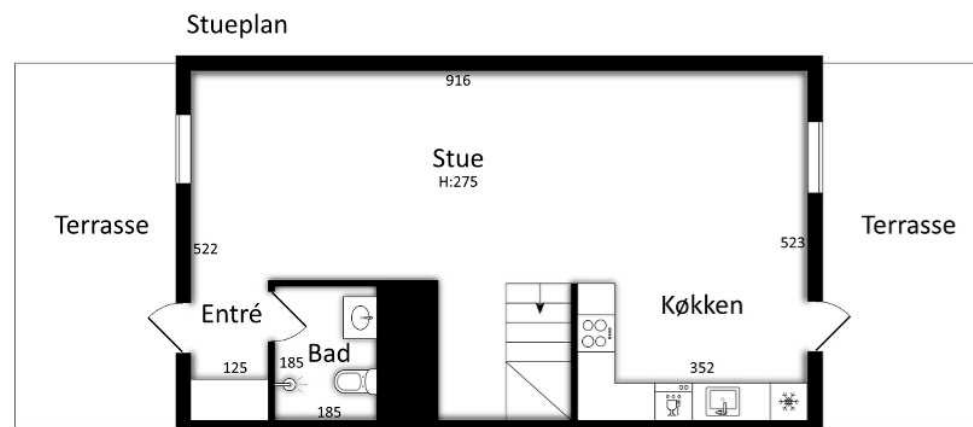
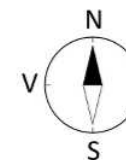
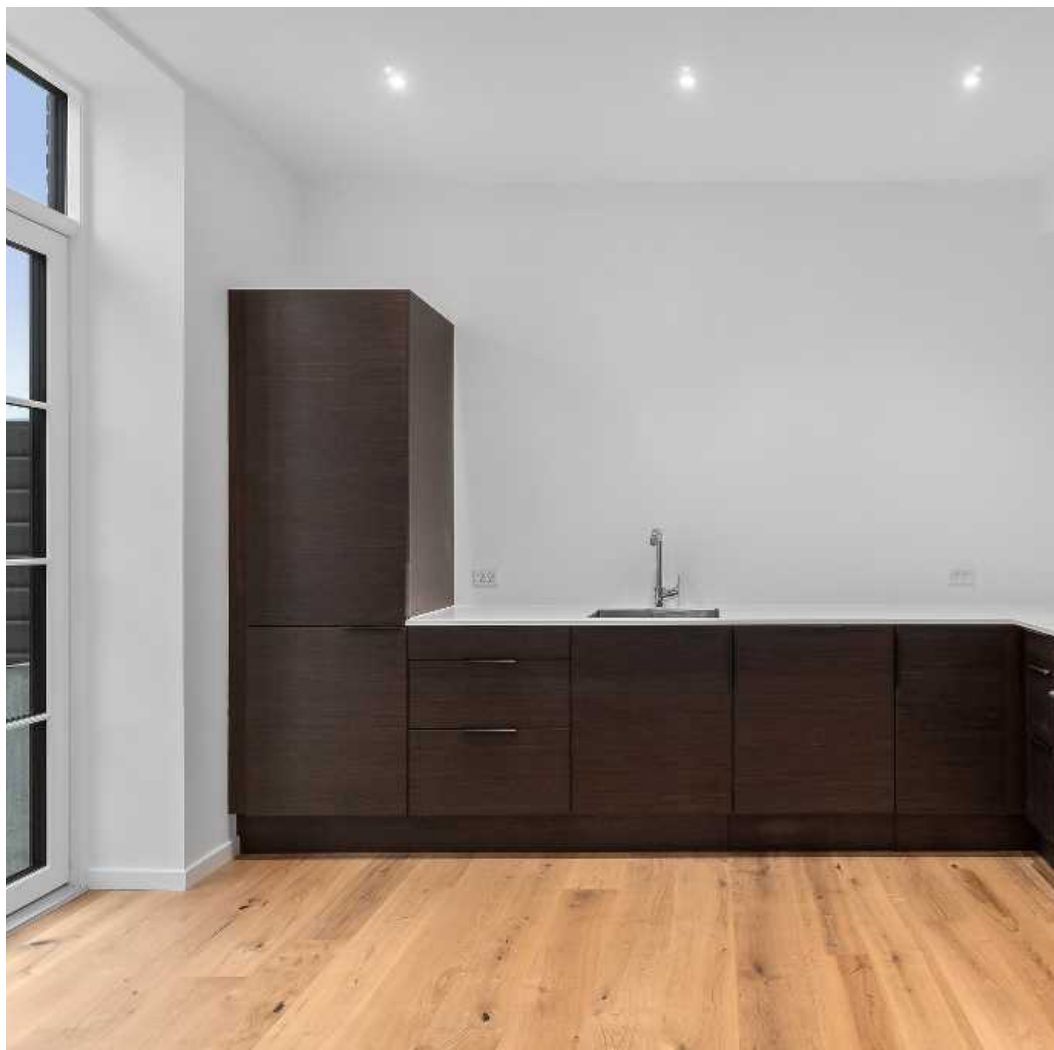
1. sal



Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

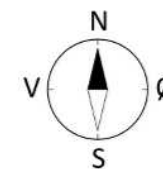
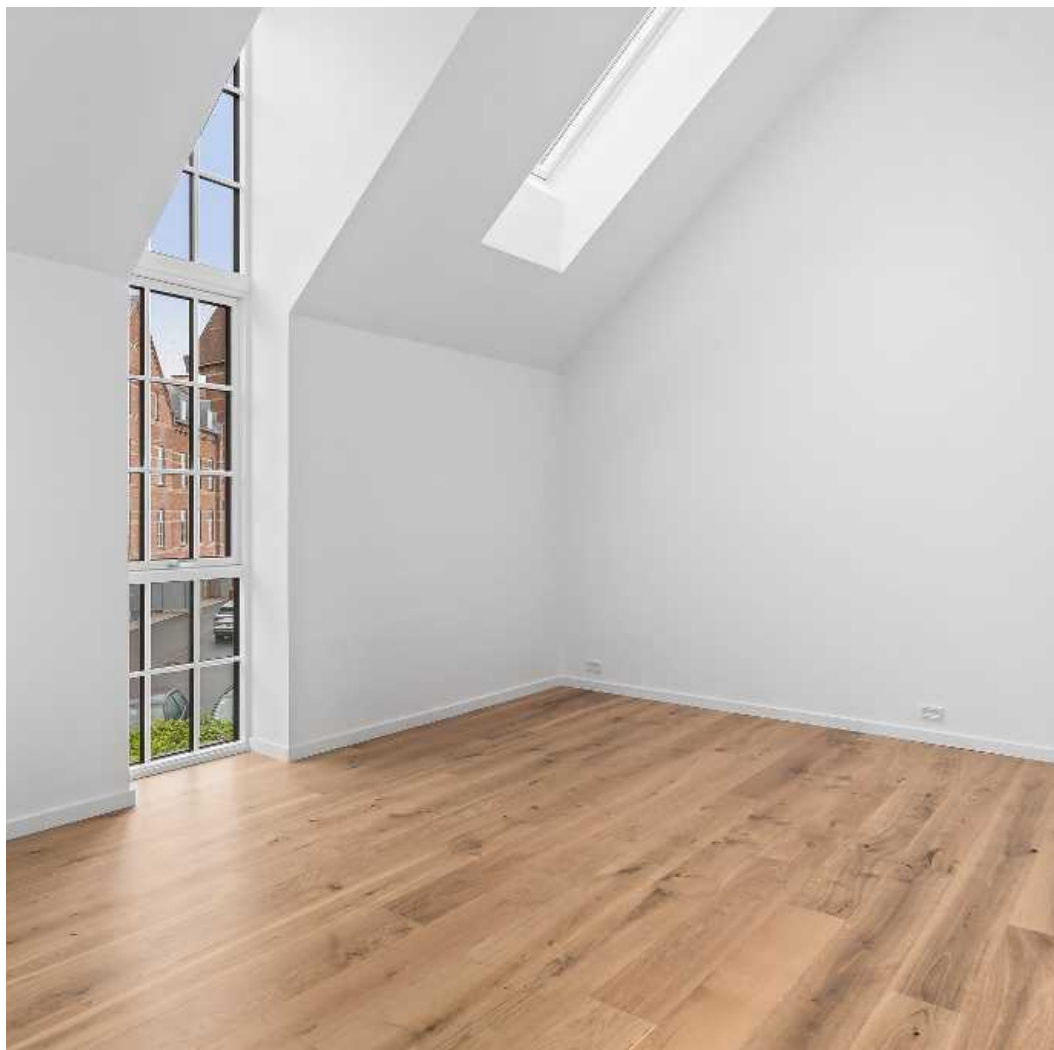
Dato: 29.4.2025



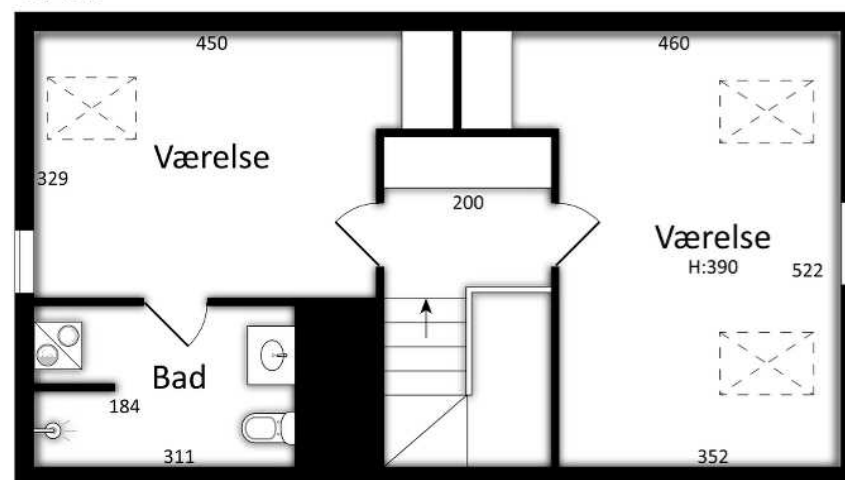
Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

Dato: 29.4.2025



1. sal



Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 343a Hillerød Bygrunde
BFE-nr.: 100443584
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme & gulvvarme
Opført/ombygget år: 1896 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.995.000,00
Grundværdi: 2.250.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.996.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. Siemens, keramisk kogeplade mrk. Siemens, Emhætte mrk. Siemens, Kølefrys mrk. Siemens,
Opvaskemaskine mrk. Siemens, Vaskemaskine mr. Siemens, tørretumbler mr. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 116 m²
Heraf tinglyst boligareal: 116 m²
BBR-boligareal: 116 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 116/1113
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.10.1885 Dok om skellet
30.1.1963 Dok om vandværk mv
10.1.2018 Anvendelse og salg
7.2.2022 Vedtægter for Ejerforeningen HOSTRUPSHAVE (cvr 42913790)
9.2.2022 Supplement til Normalvedtægtens § 30.
24.4.2024 Hegn
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til depotrum i kælderen under den nye bygning samt brugsret til fælles parkering på terræn.

Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme & gulvvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

Sælgers seneste varmemeforbrug er pt. uoplyst

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Lejeforhold/lejeindtægt/deposita: Ingen

Finansiering:

place2live anbefaler køber at søge rådgivning i pengeinstitut/kreditforening med henblik på beregning af alternative finansieringsmuligheder.

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.

Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.379,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000,00
Grundskyld 2025 Anslået	kr. 11.880,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Fællesudgifter Anslået	kr. 20.017,06	Ejerskiftegebyr til ejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 50,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	31.850,00
		I alt	kr.	5.026.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.326,66	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.419 md./ 329.029 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.944 md./ 263.323 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: 29.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Maksimal realkreditbelåning kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hostrupsvej 1B, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 12160001651
Ejerudgift/md.: kr. 4.361

Dato: 29.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Såfremt der er gæld i ejerforeningen fremgår det af det seneste regnskab.

Vil du se mere..?



Få mere information
på place2live.dk

*Kontakt din lokale
place2live butik*

Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød
Sdr. Jernbanevej 16B
3400 Hillerød
Tlf. 4820 3040
3400@place2live.dk

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk