

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: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000

Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

I nyder den landlige idyl og har samtidig kun få minutters biltur ind til Hillerød her fra jeres kommende adresse: Nordhøjvej 3. Den store villa tilbyder plads og muligheder i rigelige mængder, og det samme kan i sandhed siges om den store grund med poolområde og meget andet.

Glæd jer til at træde indenfor i den lyse og luftige villa, der løbende er opdateret med sans for stilren æstetik, hvor de moderne tilføjelser harmonerer med den sjæl og charme, som stammer fra byggeåret 1900. Boligen har blandt andet splinternye, støjdæpende akustikgulve i det meste af huset, nye varmepumper, og nyistandsat pool. Alle værelser er stilfuldt indrettet. Med andre ord: Her har boligen fået et kæmpe løft.

De 252 kvadratmeter giver mulighed for den store familie eller flere generationer sammen, og de to hyggelige fællesrum, seks værelser og to badeværelser kommer hermed til deres fulde ret. En Lotus-brændeovn i centrum af huset lyser op på de mørke aftener og giver perfekte vilkår for aftenerne i familiens skød.

I skal også udenfor på en havevandring, der går forbi både terrasse, overdækket hyggeklub, plæne og selvfølgelig alles favorit: swimmingpoolen med lys og solvarme. Solcellerne på taget gør det også til en grøn fornøjelse at lade elbilen op.

Med det fredelige, landlige liv til den ene side og byens pulserende muligheder i den anden retning, finder I adressen her lige i midten. Hverdagen bliver med andre ord rolig og afslappet, uden at I går på kompromis med afstandene til alt det vigtige. Indkøbsmuligheder, skole, daginstitution og idrætsfaciliteter er 5-10 minutter væk i bil, og bussen stopper lige for enden af den stille Nordhøjvej. Velkommen til!

Ring til os for fremvisning af denne vidunderlige indflytningsklare bolig på tlf: 4820 3040

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.

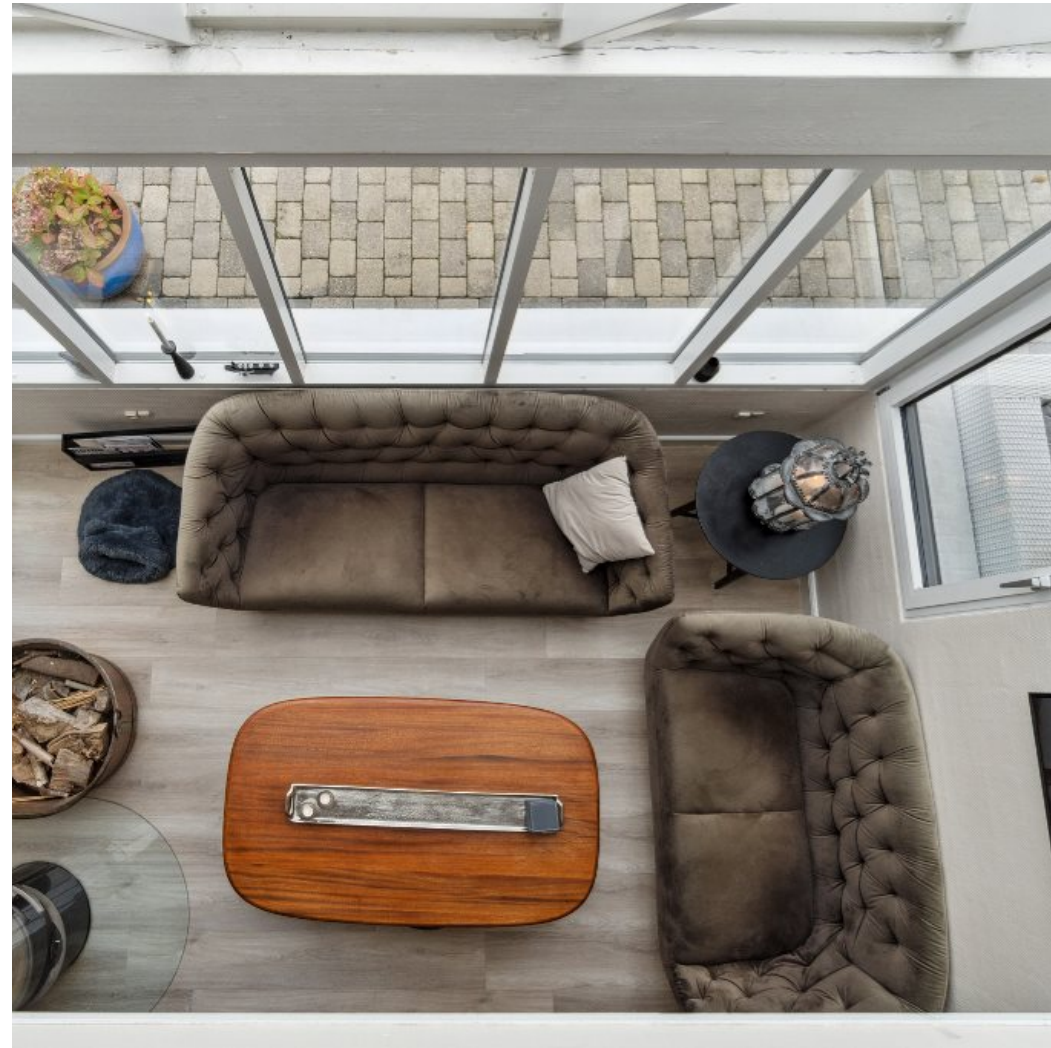
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sophia Christensen Khadoura

Adresse: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000

Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

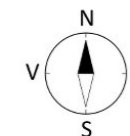
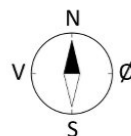
Dato: 8.5.2025



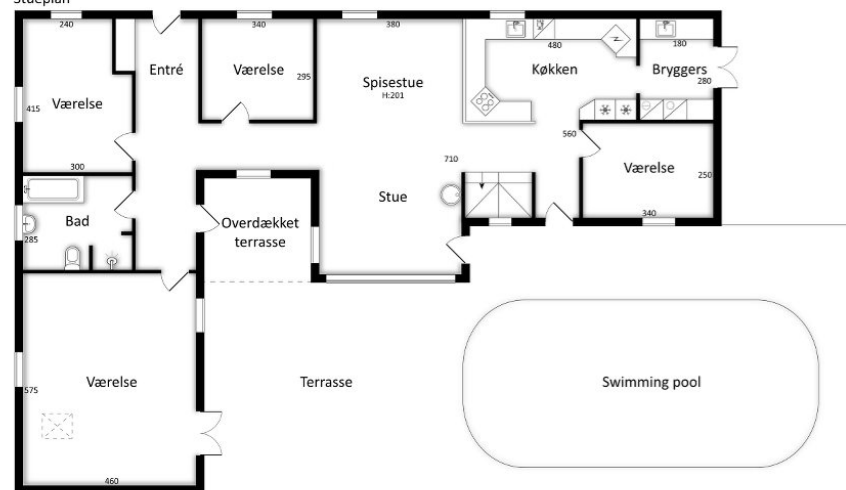
Adresse: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000

Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

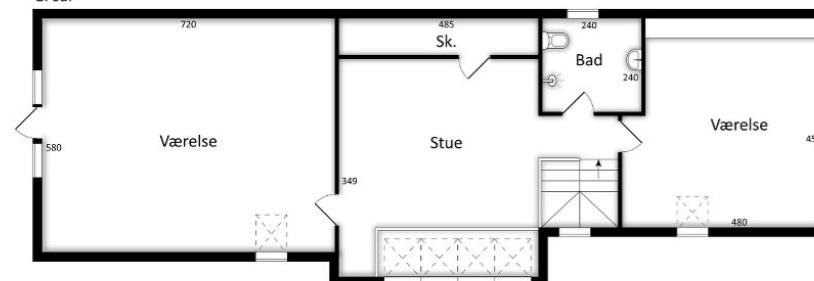
Dato: 8.5.2025



Stueplan



1. sal



Adresse: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000

Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 8.5.2025



Adresse: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000

Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 33b Harløse By, Tjæreby
BFE-nr.: 2296535
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900 / 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 3.538.000,00
Grundværdi: 1.961.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.830.400,00
Grundlag for grundskyld: 299.120,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1728 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	160 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	92 m ²
Boligareal i alt:	252 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Carport	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.2.1959 Dok om vandværk mv, Om resp se akt

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab mrk Samsung, fryser mrk Samsung, ovn mrk AEG, emhætte mrk Thermex, kogeplade mrk Whirlpool, opvaskemaskine mrk. Bauknecht, vinkøleskab mrk Cavin, vaskemaskine mrk AEG, tørretumbler mrk Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000

Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.400,00 Forbrug: 18.641 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers samlede forbrug af el i 2023 (incl. varme, alm forbrug & swimmingpool) kr. 29.500,-) salg af overskuds el ca. 1.500 kr.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.435,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.895.000,00
Grundskyld 2025 Anslået	kr. 10.354,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.812,50
Husforsikring	kr. 13.348,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 111,58	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Renovation	kr. 5.048,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	43.250,00
	kr. 0,00	I alt	kr.	6.954.062,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.296,62			

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 standardfinansieringUdbetaling: 345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.791 md./ 453.488 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.246 md./ 362.953 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: 8.5.2025. 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:** Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

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: Nordhøjvej 3, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.895.000

Sagsnr.: 12160001549
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 8.5.2025

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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.023.000,00	3.108.450,69	3.082.650,55	DKK	3,86	143.329,50	24,50	5,59				

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