

# 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: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025



## Beskrivelse:

Gadevang er en hyggelig landsby fuldkommen omkranset af Danmarks måske smukkeste skov, og her finder I denne charmerende og hyggelige villa på 200 m<sup>2</sup>. Villaen har en fantastisk beliggenhed i byen, så I vil opleve at være ugenerede i haven. Husets unikke udformning giver en spændende planløsning med fire værelser, et køkken-alrum, en stue, to badeværelser og en god kælder.

Fra entréen træder I ind i køkken-alrummet, som føles endnu mere rummeligt, end det allerede er, med loft til kip og vinduespartier, som bringer haven indenfor. Køkkenet er veludstyret, hvad angår hvidevarer, og der er en kæmpe køkken ø midt i rummet. Fra køkkenet er der åbent til opholdsstuen, som har en afskærmet kontorplads, en solrig karnap og rigelig plads.

Forældresoveværelset har et helt unikt udtryk, da den befinder sig i den afrundede tilbygning. Hver eneste aften vil solen lyse rummet op, så I får en dejlig afslutning på dagen. Parret får desuden glæde af et walk-in-closet og et badeværelse en suite. Det andet badeværelse er tæt ved trappen til førstesalen, og på førstesalen er der to værelser og en møblerbar repos.

Terrassearealerne er med til at gøre haven til noget helt specielt. Foran huset er der en sydvestvendt træterrasse med sol fra middag til den sene aften, og fliseterrasserne i haven giver jer flere steder at slappe af i den ugenerede have. Græsarealet får I let ved at holde.

Gadevang er et skønt landsbysamfund med godt sammenhold og et rigt foreningsliv. Byen er indrammet af Gribskov, som inviterer til dejlige gåture. Der er dagtilbud i byen samt gode busforbindelser ind til Hillerød, hvor I finder skole og indkøbsmuligheder.

Alt i alt er der skønne timer i vente her, hvad angår både bolig og beliggenhed.

Kontakt Place2live Hillerød allerede i dag på 48203040 for at høre nærmere om denne ejendom eller bestille en fremvisning - vi tilbyder også altid en gratis og uforpligtende salgsvurdering.

## 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: Andreas Rosenløv Jepsen

Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025



Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025



Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025



Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

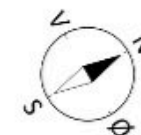
Dato: 1.4.2025



Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025



Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 30g Gadevang Huse, Nødebo  
BFE-nr.: 2324381  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Jf. ejendomsdatarapport  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1942 / 2002

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 4.996.000,00  
Grundværdi: 3.314.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.996.800,00  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Liebherr, fryser mrk. Liebherr, ovn mrk. AEG, emhætte mrk. Miele, kogeplade mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Bosch, tørretumbler mrk. Whirlpool, opvaskemaskine mrk. Bosch, vinkøleskab mrk. Coso

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1075 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	152 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	165 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	40 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	35 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	200 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	14 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	14 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

27.10.1921 Dok om vej mv  
18.8.1927 Dok om vej mv  
10.3.1928 Dok om master mv  
14.11.1931 Dok om færdselsret mv  
29.6.1936 Dok om oversigt mv  
29.4.1943 Dok om byggelinier mv

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. Frase til salgsoptillingen – brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt: Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejereklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Gjensidige Forsikring

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.: 32.100,00 Forbrug: 2.305 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

#### 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.

##### **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: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.383,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 17.498,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.156,00
Husforsikring	kr. 8.487,73	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	42.650,00
Rottebekæmpelse	kr. 108,50	I alt	kr.	6.848.806,00
Renovation	kr. 5.048,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.525,91			

#### 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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.339 md./ 448.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.885 md./ 358.625 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: 1.4.2025. 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:** 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Gadeledsvej 32, Gadevang, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 12160001365  
Ejerudgift/md.: kr. 4.294

Dato: 1.4.2025

#### 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:

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	2,45			0				

# Vil du se mere..?



Få mere information  
på [place2live.dk](https://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](mailto:3400@place2live.dk)

**Place2Live Gribskov**  
Vestergade 1  
3200 Helsingør  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)

**Udstilling**  
**Place2Live Smidstrup**  
Smidstrup Strandvej 57  
3250 Gilleleje  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)