

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: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne dejlige lejlighed på første sal i Kejserhaven, en attraktiv og naturskøn boligbebyggelse i Ullerød – en stille og børnevenlig forstad til Hillerød. Store sydvendte vinduer giver masser af naturligt lys og skaber en lys og indbydende atmosfære i det åbne køkken-alrum, hvor du kan nyde udsigten over grønne træer og himlen.

Den skønne altan er perfekt til at nyde de rolige omgivelser og den friske luft. Lejligheden har desuden to gode værelser, et rummeligt badeværelse og et praktisk opbevaringsrum, ideelt til opbevaring af varer og andet. Her får du en rummelig 3-værelses lejlighed med privat parkeringsplads, stor altan og selvfølgelig elevator.

Ejendommen, som blev opført i 2021, fremstår moderne og i god stand. Du kan flytte direkte ind og opleve de lyse og funktionelle rum, som er udnyttet optimalt. Køkken-alrummet er centrum for hjemmet med plads til både spisebord og sofahjørne. Køkkenet er elegant indrettet med hvide, grebsfrie elementer, der skaber en stilren og praktisk ramme for madlavningen.

Den sydvendte altan fungerer som et ideelt uderum i sommermånederne, med plads til blomster og krydderurter. Beliggenheden er perfekt for dem, der ønsker et fredeligt kvarter med nem adgang til naturen. Området er præget af et godt naboskab, og der er masser af grønne områder, som indbyder til udendørs aktiviteter. Med bussen holdende næsten lige uden for døren og kun få minutters gang til supermarked, børnehave og Hillerøds centrum, som kan nås på ti minutter med bus, bil eller cykel, er det en praktisk og bekvem beliggenhed.

Lyder det som noget for jer, så kontakt os for en personlig fremvisning.

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.

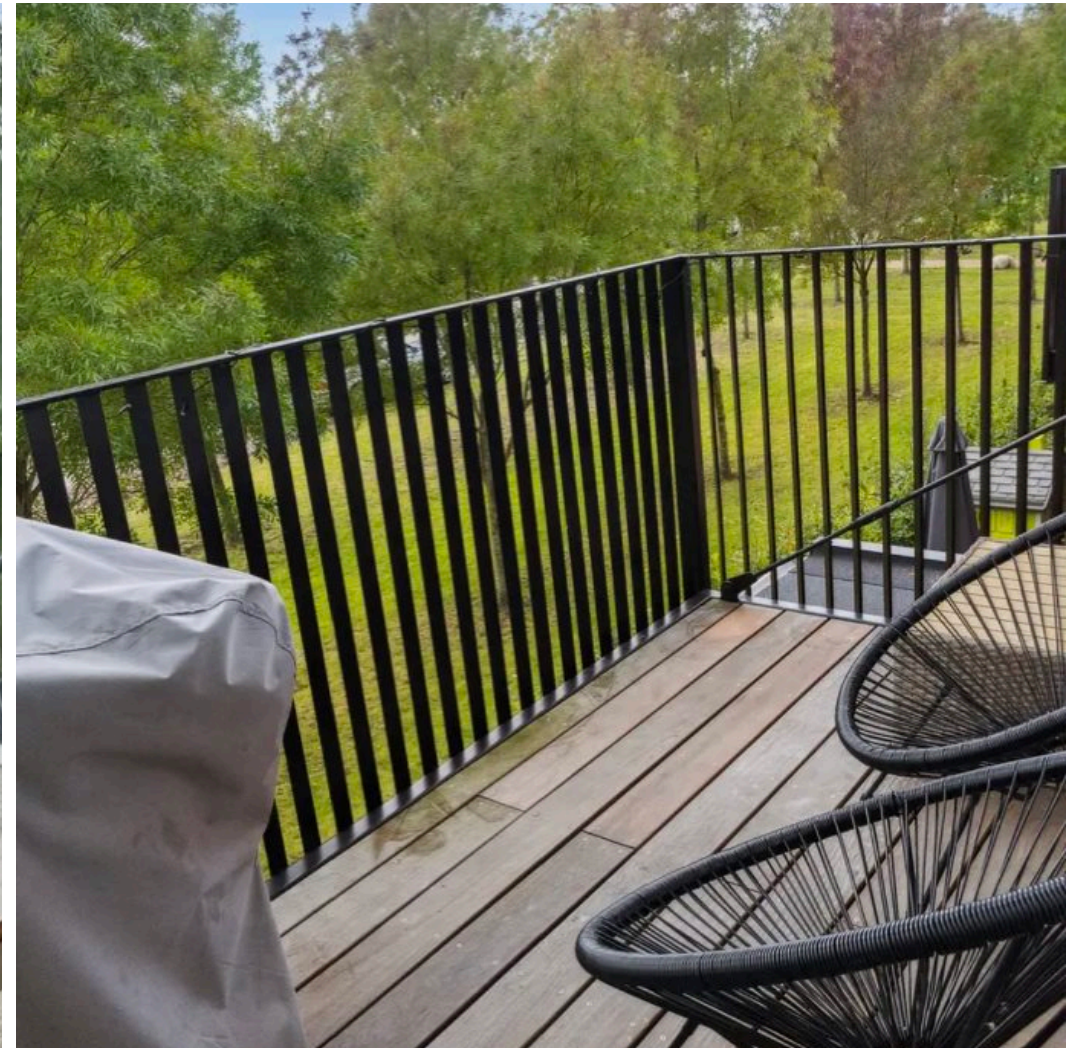
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Toft Rasmussen

Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025



Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025



Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

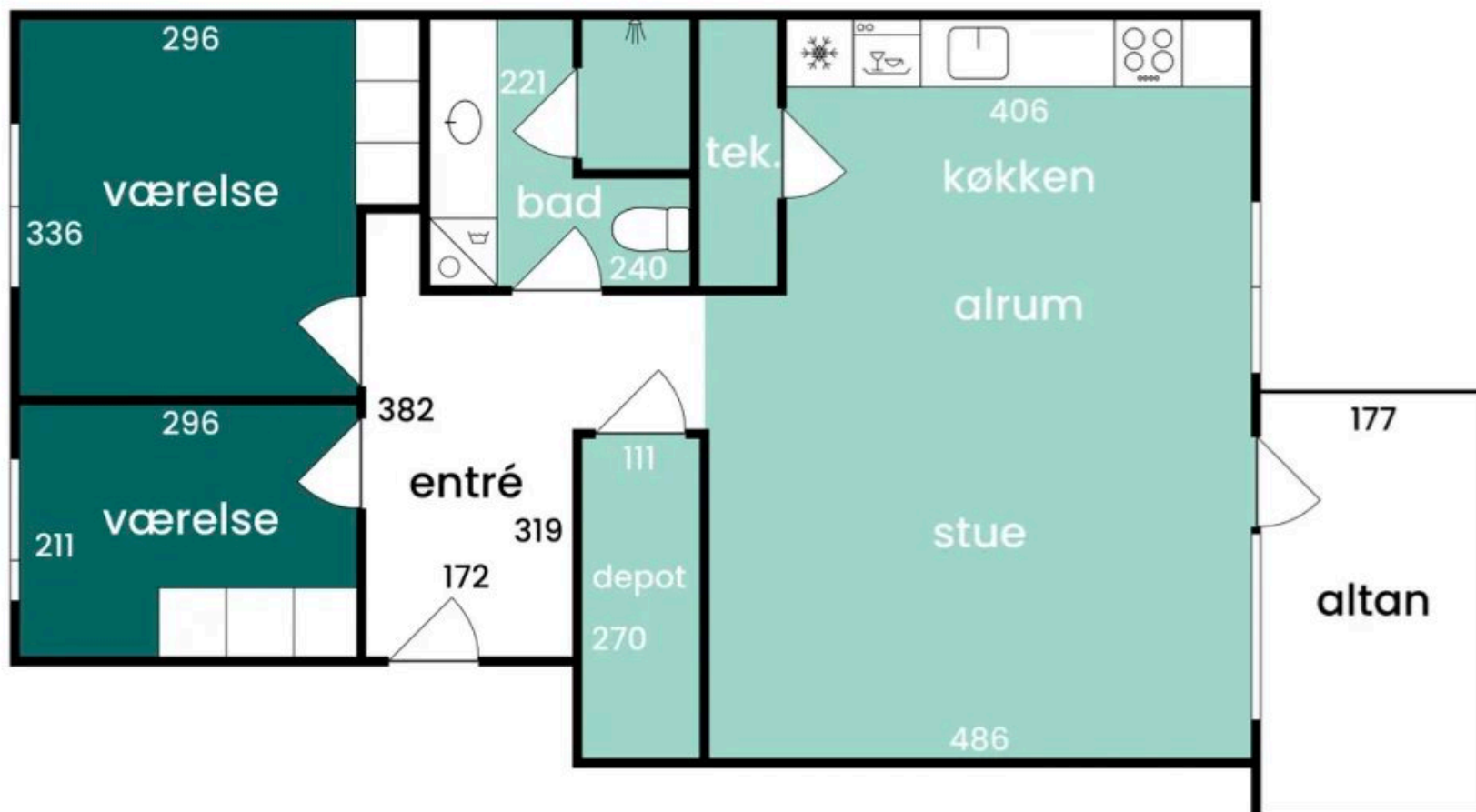
Dato: 22.3.2025



Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

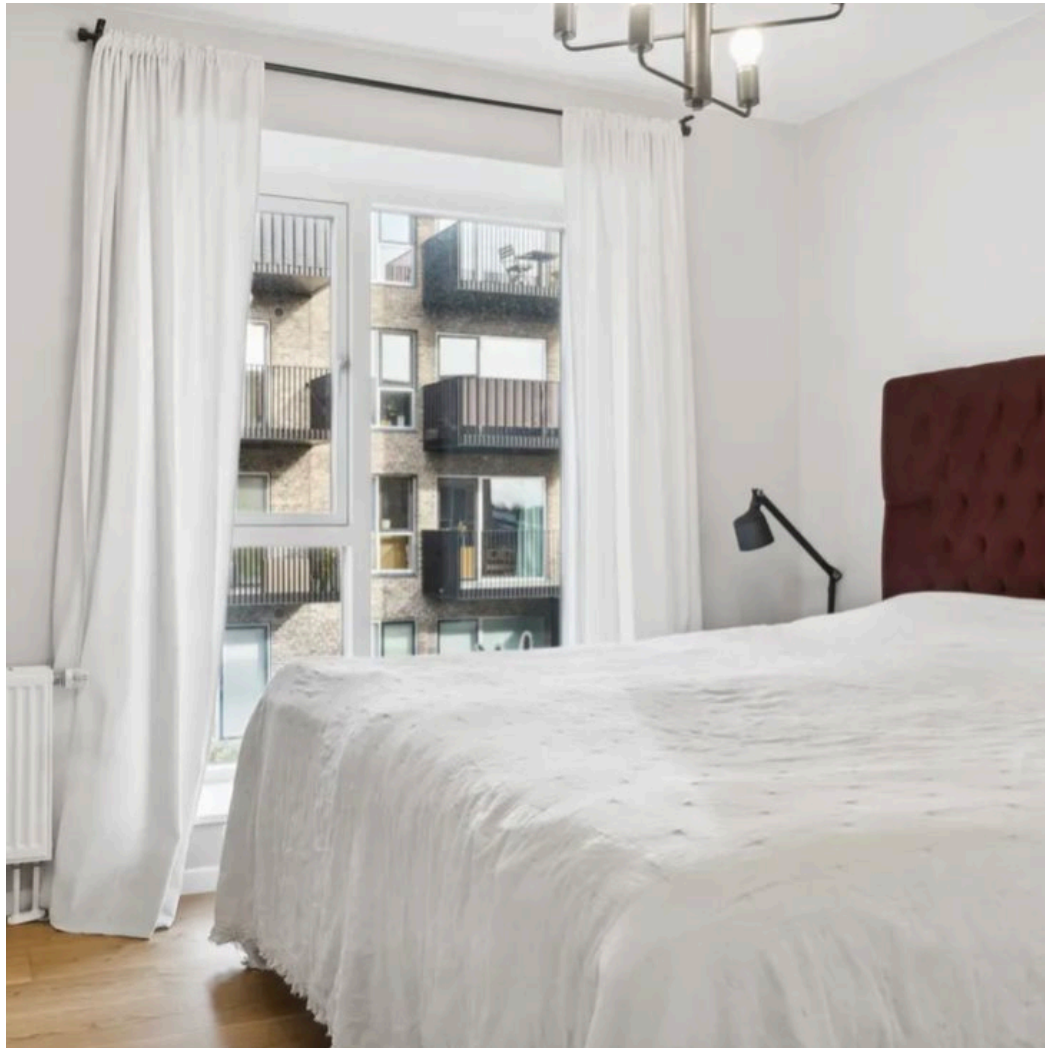
Dato: 22.3.2025



Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

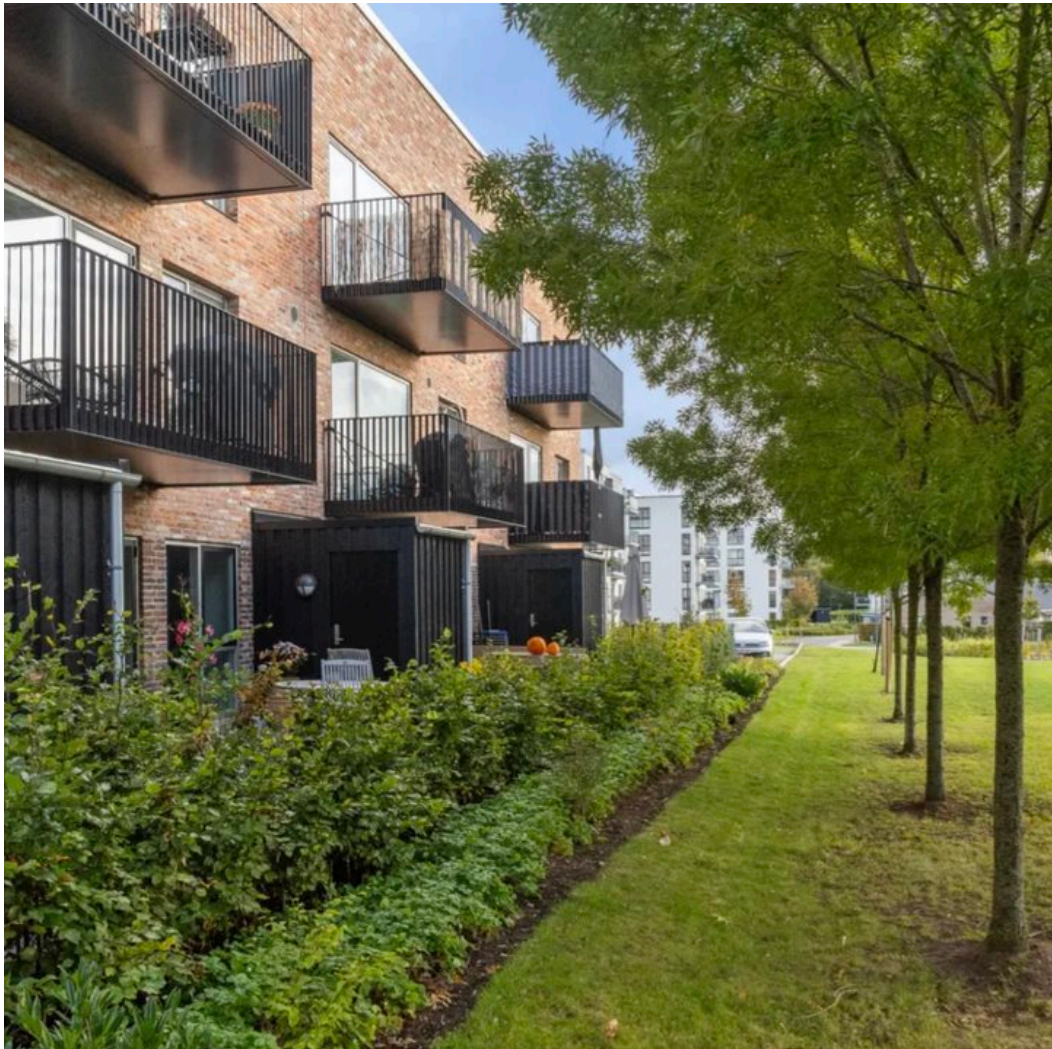
Dato: 22.3.2025



Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025



Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 3aaz Ullerød By, Ullerød
BFE-nr.: 100366353
Ejerl.nr. 97
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.974.000,00
Grundværdi: 1.348.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.379.200,00
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):

Integreret kølefrys mrk. Siemens, integreret opvaskemaskine mrk. Simens, Keramikks kogeplade mr. Siemens, Emhætte mrk. Simens, Vaskemaskine mrk. simens, Tørretumbler mrk. Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Tinglyst areal: 76 m²
Heraf tinglyst boligareal: 76 m²
BBR-boligareal: 86 m²

Ejerforeningsforhold
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.11.2007 Dok om grundejerforening
6.8.2019 Fælles opholdsareal
4.5.2021 § 1, stk. 1, 2. sætning
10.5.2021 Terrasser og Grundejerforening
14.7.2021 Vedtægter: 1 Vedtægter for Grundejerforeningen Kejserhaven
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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.: 4.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme er kr. 300,- pr. måned og vand 450,- pr. måned

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

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 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.

Brugsret og fællesfaciliteter

P-plads nr. XXX

Altan ca. 7 kvm

Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.133,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000,00
Grundskyld 2024	kr. 7.117,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Fællesudgifter	kr. 20.104,00	Ejerskiftegebyr til ejerforening	kr.	1.500,00
Rottebekæmpelse	kr. 72,63	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.650,00
Bidrag til GF 335	kr. 3.850,00	I alt	kr.	3.318.150,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.277,55	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: 165.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 18.201 md./ 218.410 år. Netto ekskl. ejerudgift: 14.565 md./ 174.784 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: 22.3.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Finn Bager Jensens Vej 3, 1. tv., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12160001573
Ejerudgift/md.: kr. 3.606

Dato: 22.3.2025

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.

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 fradragsskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.085.000,00	2.046.760,19	2.044.406,42	DKK	0,13	27.865,52	26,00	4,93			Nej	

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