

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

Dato: 27.3.2025



## Beskrivelse:

Der hersker en total overensstemmelse mellem de utroligt naturskønne omgivelser med skoven som bagtæppe og den dødcharmerende, stråttækte ejendom, som nu kan blive jeres. Den nedlagte landejendom blev opført i 1840, men har siden 2021 gennemgået mærkbare istandsættelser. Her er mulighed for tilkøb af ekstra jordlod på 5.979 kvm.

Adressen hedder Tjærebyvej 9, og det bliver med skov og mark som den altoverskyggende kulisse, at I overtager boligen. Der er nemlig høje træer og store vidder, hvorend I kigger hen fra matriklen, og på egen grund er der sågar et stykke med skov og egen sø, hvilket i den grad understøtter den landlige idyl. Der er også rig mulighed for at dyrke alskens grøntsager, og gamle frugttræer og diverse bærbuske er allerede etableret, ligesom I uden problemer kan få plads til husdyr. Det er ikke sjældent at opleve dyrevildt og alverdens fugle i baghaven. Her er også et godt og rummeligt værksted, hvor I kan slippe de kreative idéer og byggeprojekter fri.

Inden døre fortsætter samme billede, og I bemærker de synlige loftsbjælker i stueplan samt de fritlagte hanebånd på førstesalen. Køkkenet er udført i åben forbindelse med stuen, hvilket giver et dejligt flow, og derudover rummer stueplanet to sammenhængende værelser og et badeværelse. Førstesalen byder hertil ind med fire værelser og et toilet.

Blandt istandsættelserne kan nævnes gulvvarme flere steder, renovering af badeværelset i 2023, udskiftning af vinduer på førstesalen samt omfangsdræn i 2022. Værkstedet blev desuden isoleret i 2021.

I får hjemme i rolige, naturskønne omgivelser, og alligevel er der ikke andet end fire kilometer til skole, daginstitution, indkøb og foreningsliv i Hillerød.

Kontakt os for fremvisning af denne spændende ejendom 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: Andreas Rosenløv Jepsen

Adresse: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

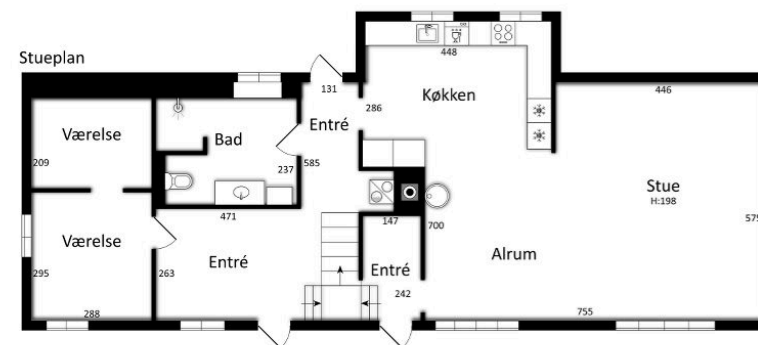
Dato: 27.3.2025



Adresse: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.811

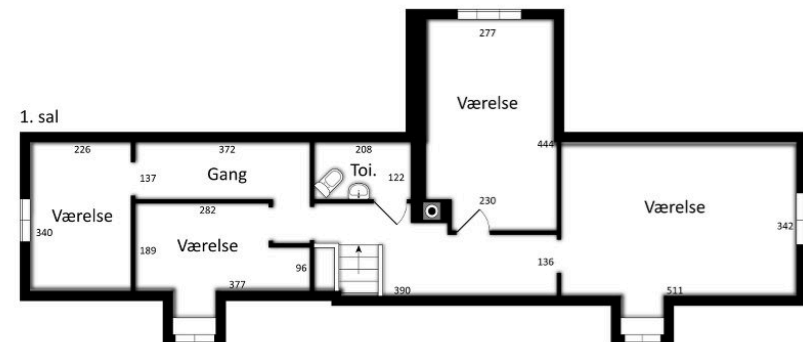
Dato: 27.3.2025



Adresse: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

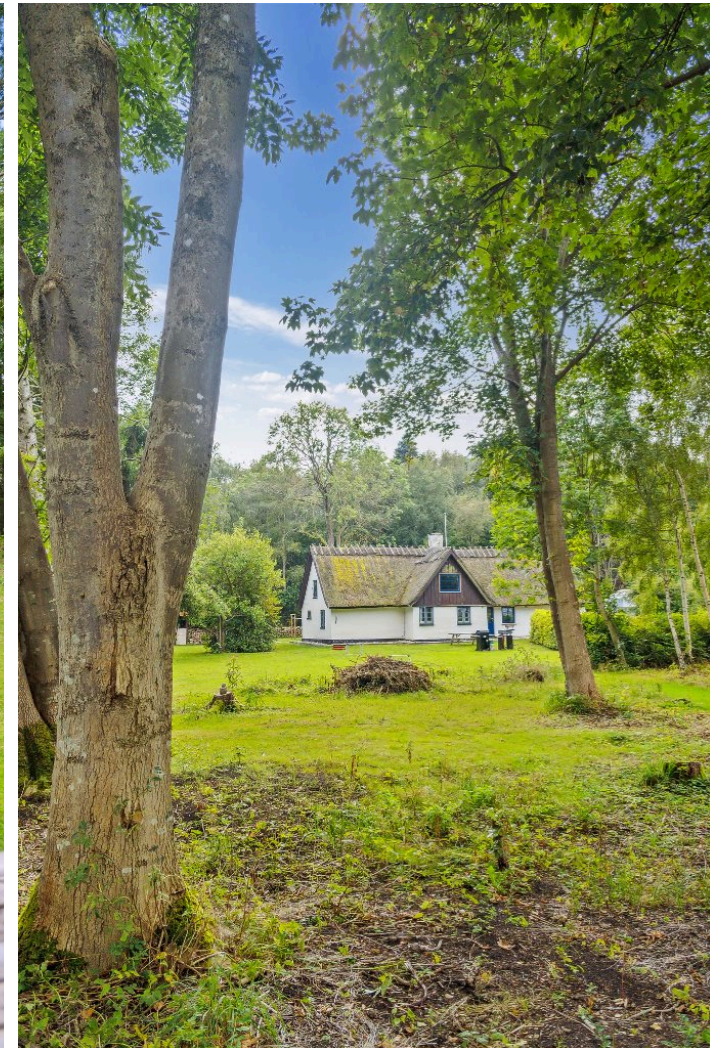
Dato: 27.3.2025



Adresse: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

Dato: 27.3.2025



Adresse: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

Dato: 27.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 61 Æbelholtsdam, Tjæreby  
BFE-nr.: 2296681  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Jf. ejendomsdatarapport  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1840 / 1976

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

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 4.098.000,00  
Grundværdi: 2.534.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.278.400,00  
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):

Køle/fryseskab mrk. LG, ovn mrk. Blomberg, opvaskemaskine mrk. Bauknecht, vaskemaskine mrk. Hoover, tørretumbler mrk Hoover

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	11773 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	122 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	70 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	192 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	78 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	47 m <sup>2</sup>
-heraf Anden bygning til fritidsformål	16 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	15 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

17.6.1926 Dok om vej mv  
27.1.1941 Dok om vej mv, færdselsret mv  
12.11.1969 Dok om sognevandløb, Vedr 62A  
10.3.2005 Dok om kloakforsyning/drift og vedligehold- else mv -  
4.10.2023 Deklaration om spildevandsledning  
Bevaringsværdi 4

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

Dato: 27.3.2025

#### 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.: 11.600,00 Forbrug: 8.232 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: C

#### 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: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.719,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 13.380,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 10.497,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 88,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.650,00
Renovation	kr. 5.048,00	I alt	kr.	4.322.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.733,68			

#### 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.727 md./ 284.719 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.989 md./ 227.862 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: 27.3.2025. 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:** 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: Tjærebyvej 9, Harløse, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 12160001521  
Ejerudgift/md.: kr. 3.811

Dato: 27.3.2025

#### 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:

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	2.042.789,21	2.042.789,21	1.668.958,78	DKK	1,00	105.885,11	25,00	6,68	0			

# Vil du se mere..?



Få mere information  
på [place2live.dk](http://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)