




## Attraktivt rækkehus Seniorvenligt med godt fælleshus

### Estate Hillerød & Fredensborg

Besøg os  
Frederiksværksgade 15B  
3400 Hillerød  
estate.dk

Kontakt os  
Tlf 48251900  
3400@estate.dk  
Følg os på  



Ansvarlige indehavere: Lars Kynne Frandsen og Tina Ellegaard. Forretningen er tilknyttet Estate, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

### Fredensborg, Nødebo



Egebakken 14

- Indflytningklart
- Senior bofællesskab
- Masser af lys
- Dejligt, stort fælleshus
- Skønne fællesområder

**Kontant** **4.400.000**

Ejerudgifter pr. md. 4.195

Udbetaling 220.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg. 24.508/19.566

Sag: N1056120000048

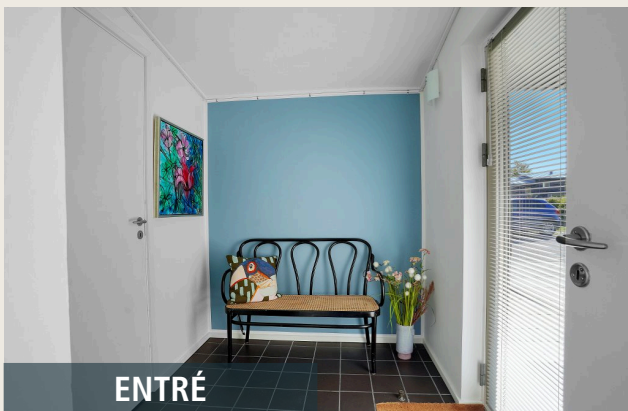
### Rækkehus

Bolig m <sup>2</sup>	102	Grund m <sup>2</sup>	297
Stue/vær	1/1	Opført	2005/



Tina Ellegaard  
Indehaver, Ejendomsmægler

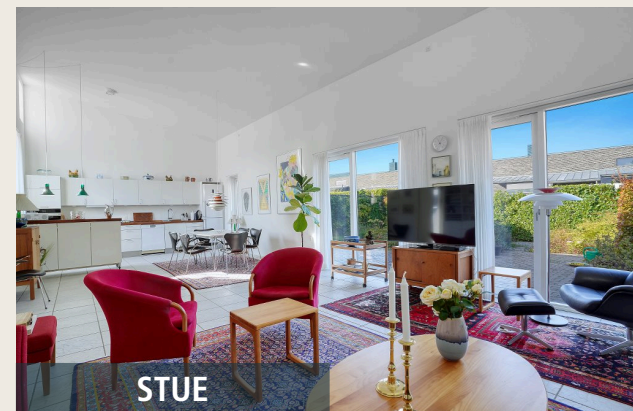
Tlf. 40181100  
tae@estate.dk



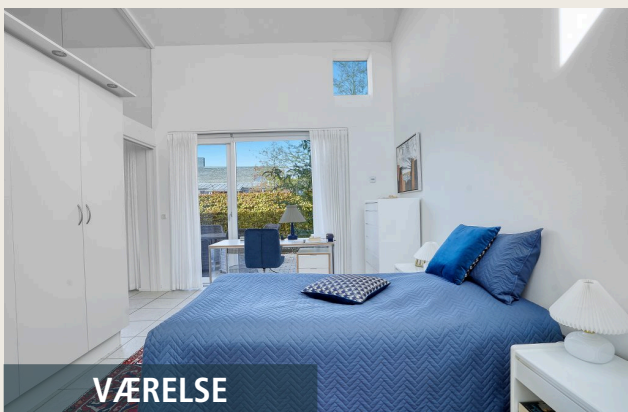
**ENTRÉ**



**KØKKEN**



**STUE**



**VÆRELSE**



**BADEVÆRELSE**



**EJENDOMMEN**



**TERRASSE**



**FÆLLESHUS**



**OMRÅDE**

# 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: Egebakken 14, Nødebo, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 4.400.000

Sagsnr.: N1056120000048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 1.10.2024



## Beskrivelse:

**Velkommen til senior bofællesskab "Egebakken" som byder på ældrevenlige boliger med tryghed og fællesskab. Boligen er beliggende i et roligt område med nem adgang til fælleshuset, som danner rammen om sociale aktiviteter og samvær med naboerne.**

**Fælleshuset er det perfekte sted for hyggelige stunder, fælles aktiviteter der sker på frivillig basis og af lyst. Et oplagt valg for dig, der søger en tryk base med fokus på socialt liv i smukke omgivelser.**

### **Rækkehuset indeholder:**

God og rummelig entré, skøn lys, højloftet og rummelig opholdsstue i åben forbindelse med flot og funktionelt køkken, hvorfra der er udgang til skøn, lukket flisebelagt terrasse/have. Rummeligt soveværelse med masser af skabe og udgang til haven og med direkte adgang til dejligt stort badeværelse med vaskesøjle og brus. Herudover er der fra entreen direkte adgang til godt og isoleret udhus og opbevaringsrum.

Grundejerforeningen Egebakken er et senior bofællesskab, hvor alle bidrager til fællesskabet. For at se mere om grundejerforeningen henvises til hjemmesiden [www.egebakken.dk](http://www.egebakken.dk)

**Udover det gode fællesskab i grundejerforeningen, byder Nødebo på naturskønne omgivelser, omkranset af Gribskov og Esrum Sø. Her venter en masse fantastiske naturoplevelser lige udenfor døren. Smukke gå- og løbeture i skoven, sejl- og kajakture på søen, vinterbadeklubben "Nødebo Vikingerne" og ikke mindst et aktivt lokalsamfund med Nødebo Kro som samlingspunkt for mange fællesmadlavning og spisning samt masser fine kulturelle arrangementer.**

## 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.

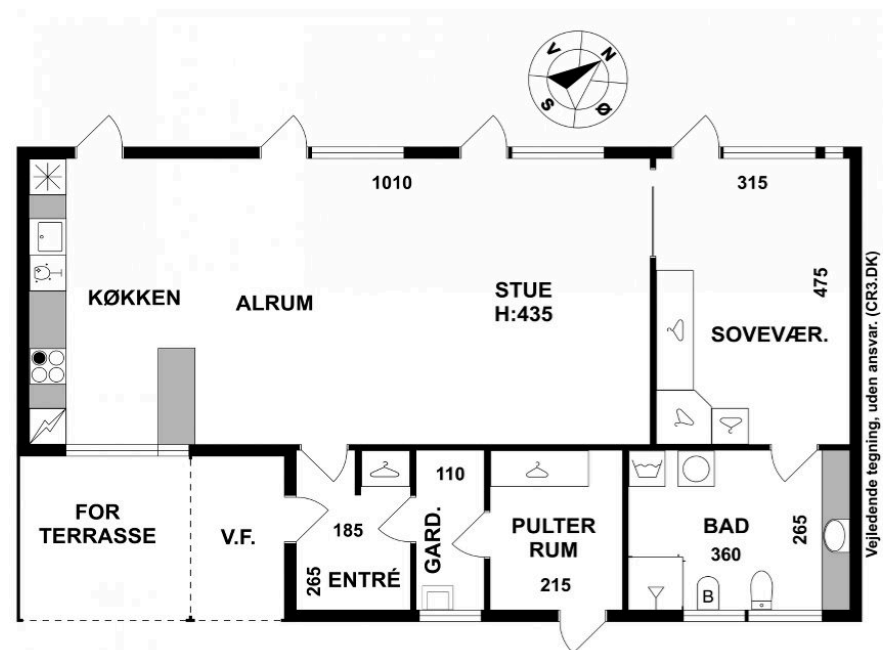
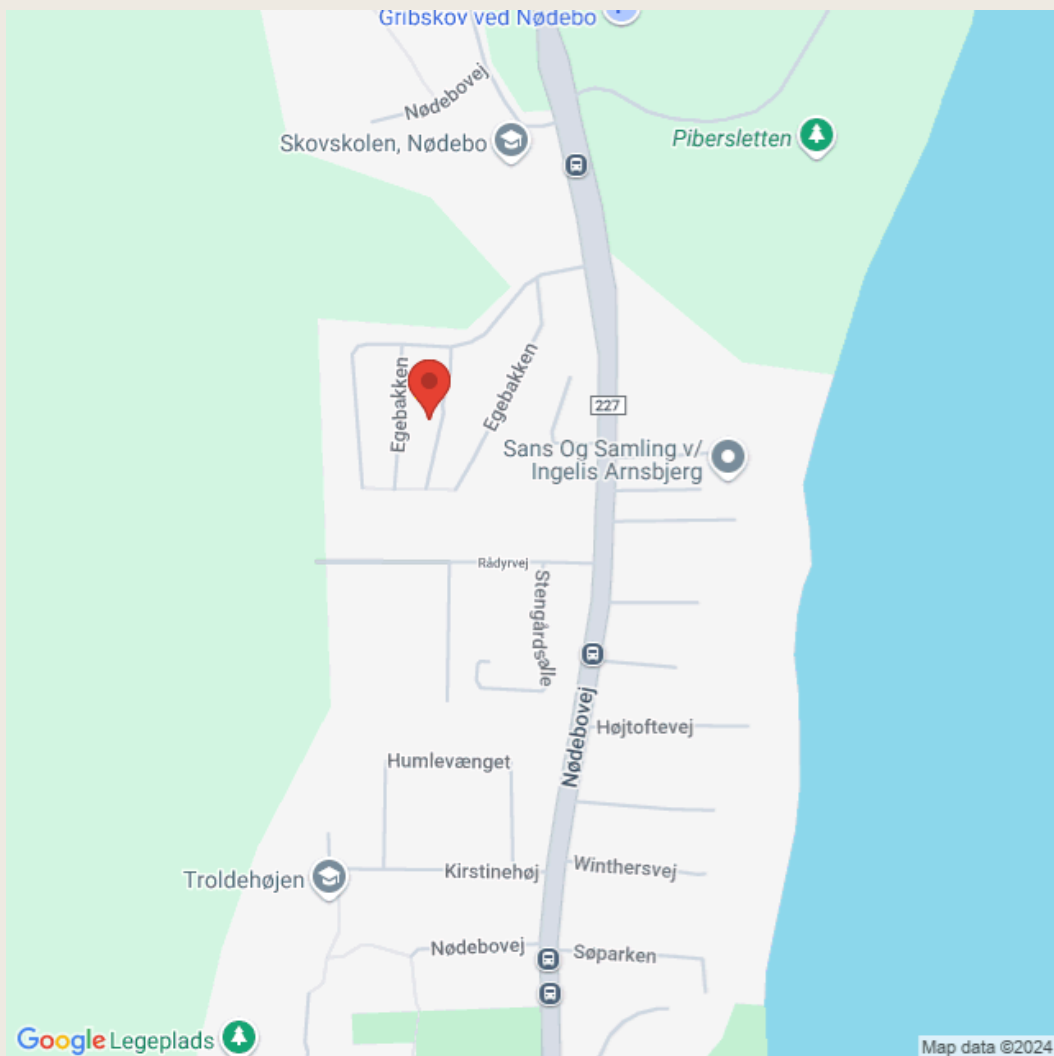
Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Ellegaard



Adresse: Egebakken 14, Nødebo, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 4.400.000

Sagsnr.: N1056120000048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 1.10.2024



Adresse: Egebakken 14, Nødebo, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 4.400.000Sagsnr.: N1056120000048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 1.10.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 8gf Nødebo By, Nødebo  
BFE-nr.: 9420819  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Nødebo Vandværk  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2005**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 3.656.000,00  
Grundværdi: 1.891.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.924.800,00  
Grundlag for grundskyld: 1.512.800,00\* 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):

Siemens opvaskemaskine, Voss keramiske kogeplader, Bauknecht indbygningsovn, Blomberg køle-/fryseskab, Bauknecht vaskemaskine, Candy tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***Grundareal udgør: 297 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 102 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 102 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 6 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 6 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**5.5.1977 Dok om adgangsbeholdning mv.  
16.12.2003 anm byrder Vedtægter for grundejerforeningen " Egebakken" på pcl. 1-30 af 8-b  
1.8.2024  
Lokalplan nr. 299  
Hillerød Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**Navn: Grundejerforeningen Egebakken  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 38.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Egebakken 14, Nødebo, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 4.400.000Sagsnr.: N1056120000048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 1.10.2024

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.100,00 Forbrug: 2.605 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2010

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Egebakken 14, Nødebo, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 4.400.000Sagsnr.: N1056120000048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 1.10.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.916,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.400.000,00
Grundskyld 2024	kr. 9.984,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.365,00
Renovation	kr. 5.182,50	Tinglysningsafgift skøde	kr.	28.250,00
Husforsikring	kr. 2.207,00	I alt	kr.	4.435.615,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 47,97			
Grundejerforening	kr. 18.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.337,95			

**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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.508 md./ 294.100 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.566 md./ 234.793 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: 1.10.2024. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

**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: Egebakken 14, Nødebo, 3480 Fredensborg  
Kontantpris: kr. 4.400.000Sagsnr.: N1056120000048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 1.10.2024

**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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit	Kontantlån	1.510.000,00	0	1.540.200,00	DKK				0				
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	3,63			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.





## Estate Hillerød & Fredensborg

### Besøg os

Frederiksværksgade 15B  
3400 Hillerød  
estate.dk

### Åbningstider

Mandag - torsdag 9.00 - 16.30  
Fredag 9.00 - 16.00  
Søndag 10.00 - 12.00

### Kontakt os

Tlf. 48251900  
3400@estate.dk  
Følg os på

