



**REAL**

## Amalievej 23, 3330 Gørløse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>150</b>
Kontant	<b>3.645.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.836</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>801</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/1979</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **256S1577**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://www.realmaeglerne.dk/hillerød)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Amalievej 23, 3330 Gørløse  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 256S1577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 22.04.2026



### Villa i Gørløse med plads til hele familien

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende midt på en rolig villavej i det idylliske Gørløse. Denne charmerende ejendom fra 1966 byder på et rummeligt boligareal på hele 150 kvadratmeter, perfekt til den moderne familie, der ønsker både plads og komfort. Villaen er indrettet med fire lyse værelser, der giver rig mulighed for at skabe personlige oaser eller praktiske kontorpladser.

Husets hjerte er den store stue, som ligger i åben forlængelse af køkkenet. Her kan familien samles om hyggelige middage eller afslappede aftener foran fjernsynet. Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabsplads og moderne faciliteter, der gør madlavningen til en leg. Fra stuen er der direkte adgang til en dejlig terrasse, hvor sommerens solrige dage kan nydes fuldt ud. Ejendommen har to velholdte toiletter samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter – ideelt for børnefamilier eller dem med travle hverdage. Derudover finder du en garage med plads nok til både bil og hobbyprojekter; her kan kreative sjæle virkelig udfolde sig.

Udenfor venter en stor have fyldt med grønne muligheder. Den rummelige græsplæne inviterer til leg og boldspil, mens de mange kroge giver anledning til at skabe små private oaser for afslapning eller lækre grillmiddage under åben himmel. Haven er nem at vedligeholde men rummer samtidig potentiale for dem med grønne fingre. Denne villa kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder og tilbyder alt hvad hjertet begærer for dem der søger et hjem i rolige omgivelser tæt på naturen.

### 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: Joel Ehrbahn Tanghøj



Adresse: Amalievej 23, 3330 Gørløse  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 256S1577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 22.04.2026



Køkken



Stue



Stue



Toilet



Terrasse



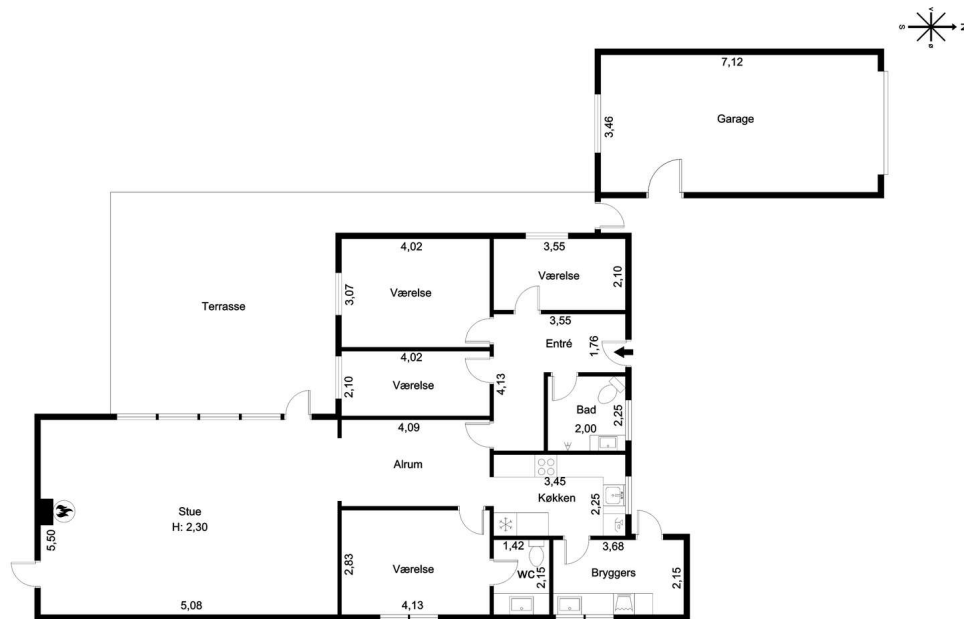
Terrasse



Adresse: Amalievej 23, 3330 Gørløse  
Kontantpris: kr. 3.645.000

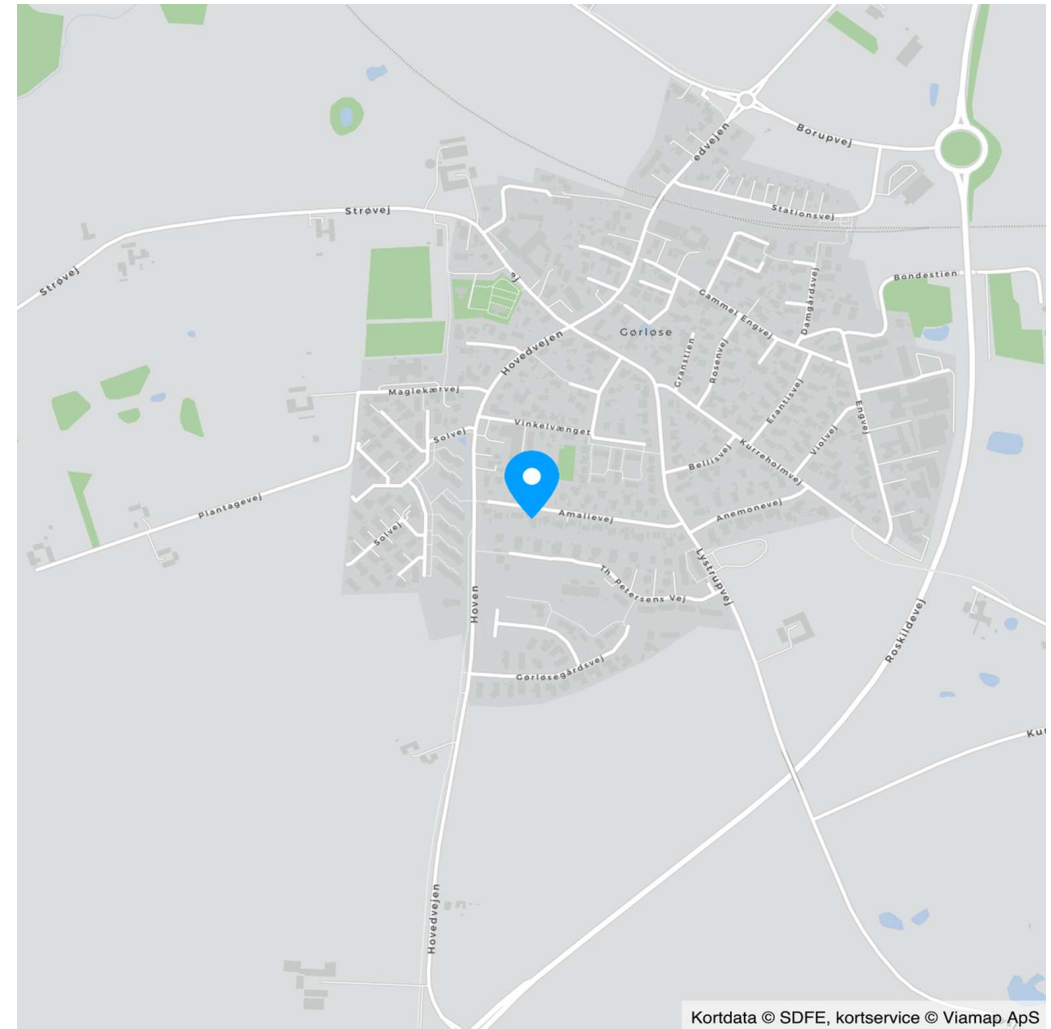
Sagsnr.: 256S1577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 22.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Amalievej 23, 3330 Gørløse  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 256S1577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	6bp Gørløse By, Gørløse
BFE-nr.:	2246476
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.962.000
Grundværdi:	1.800.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.369.600
Grundlag for grundskyld:	1.440.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	801 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	150 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	31 m <sup>2</sup>
Udhus:	5 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 11.03.1946 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt  
- Nr. 2: 06.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -

**Planer**

Kommuneplan GL.B.2 - Gørløse midt

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Amalievej 23, 3330 Gørløse  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 256S1577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice for yderligere

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 17.340 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og solceller  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Herudover er der brændeovn, varmepumpe og solcelleanlæg.

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

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Amalievej 23, 3330 Gørløse  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 256S1577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 22.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.085	Kontantpris	kr.	3.645.000
Grundskyld	kr.	9.504	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.750
Rottebekæmpelse	kr.	112	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation	kr.	5.048	I alt	kr.	3.675.750
Husforsikring	kr.	6.640			
Skorstensfejer	kr.	638			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.027			

**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.



Adresse: Amalievej 23, 3330 Gørløse  
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 256S1577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.836

Dato: 22.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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.

**Olietank**

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald

må køber forvente omkostninger hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg