

REAL



Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.680	Grund m ²	908
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1583**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / 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: Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1583
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 18.04.2026



Charmerende villa med moderne opdateringer og ideel beliggenhed

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en perfekt kombination af klassisk etik og moderne opdateringer. Med et boligareal på 146 kvadratmeter, bygget i 1969, har denne ejendom gennemgået betydelige forbedringer for at sikre komfort og stil. De opdaterede vinduer sikrer energieffektivitet og et behageligt indeklima året rundt, mens det sjældne tegltag tilføjer et strejf af elegance til husets ydre. Indenfor slår det smukke, gennemgående parketgulv tonen an og skaber den helt rigtige 60'er parcelhusstemning.

Når du kommer ind i huset, mødes du af en lys og rummelig entre, der fører dig videre ind i det funktionelle køkken med spiseplads – ideelt til hverdagsmåltider med børnene. Stuen er hjertet af hjemmet med sin pejseindsats, der skaber en varm atmosfære på kolde dage. Herfra er der adgang til terrassen flere steder, hvilket gør det nemt at nyde de udendørs omgivelser. I stuen finder du endnu en spiseplads, som indbyder til hyggelige middage med familie og venner.

Villaen rummer fire gode værelser, som giver masser af plads til familien eller gæster. To badeværelser sikrer bekvemmelighed for alle beboere. Den indbyggede garage tilbyder praktisk opbevaring samt beskyttelse mod vejret for din bil.

Hvis du drømmer om et åbent køkken-alrum, kan dette nemt etableres uden større ombygninger takket være den fleksible planløsning. Udenfor venter en stor træterrasse – perfekt til solbadning eller grillfester – samt en dejlig solrig have hvor børnene kan lege frit.

Beliggende i et roligt og børnevenligt område er denne villa ideel for familier. Du vil være tæt på skole, daginstitutioner samt indkøbsmuligheder og naturen lige udenfor døren – alt sammen inden for kort afstand.

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: Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1583
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 18.04.2026



Køkken



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



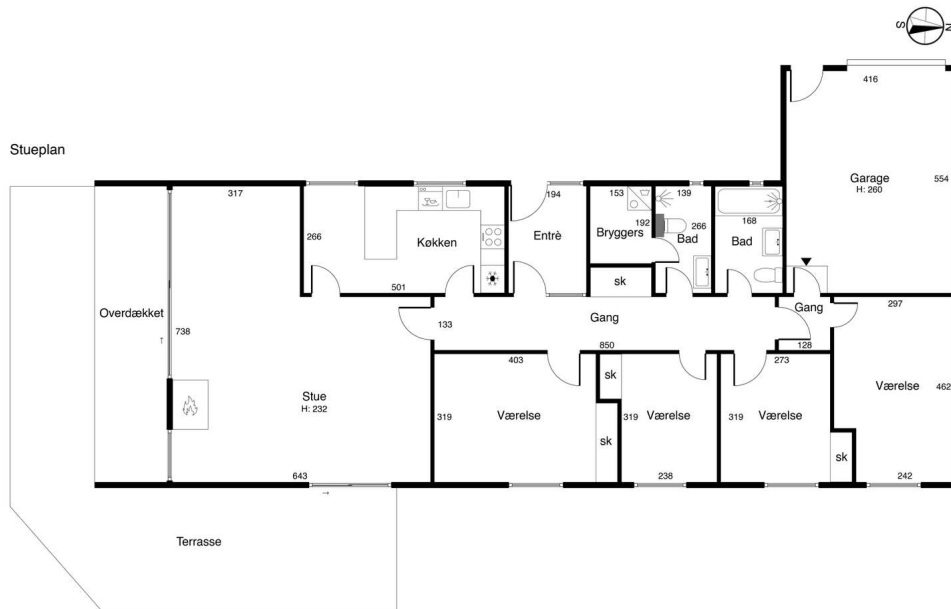
Stue



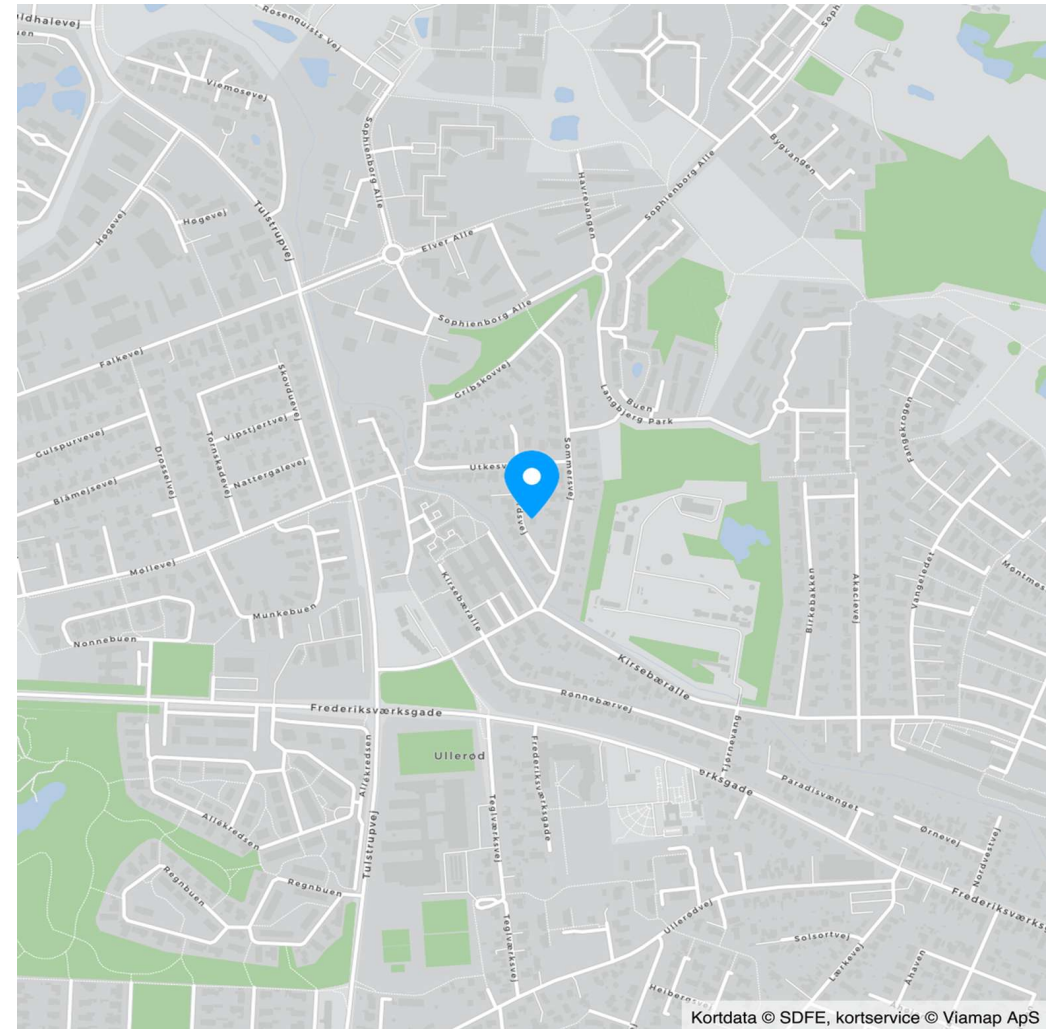
Adresse: Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1583
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 18.04.2026



Plantegning





Adresse: Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1583
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 18.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 2fs Ullerød By, Ullerød
BFE-nr.: 2301609
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.241.000
Grundværdi: 2.689.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.392.800
Grundlag for grundskyld: 2.151.200

Arealer**

Grundareal: 908 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²
Udhus: 7 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 07.10.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Byplanvedtægt nr. 37
Kommuneplan 2025

Tilbehør:

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

Komfur (Voss, Keramisk kogeplade), Emhætte (Ukendt), Mikrobølgeovn (Sharp), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1583
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 18.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmemeforbrug i 2025 var 13,43 MWh/13.822 kr.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1583
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 18.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.303	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	14.198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Husforsikring	kr.	6.860	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	109	I alt	kr.	5.740.633
Skorstensfejer	kr.	639			
Renovation	kr.	5.047			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.156			

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: Rugårdsvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1583
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 18.04.2026

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.

Pejseindsats

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptilling.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes en pejseindsats 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 pejseindsat-

sen 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.

REAL

Guldkøber[®]

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