



REAL

Blåmejsevej 10, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.225	Grund m ²	822
Byggeår	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1627**

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: Blåmejsevej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1627
Ejerudgift/md.: kr. 3.225

Dato: 29.06.2026



Indflytningsklar og moderniseret villa med skøn have i Pipkvarteret

Velkommen til en dejlig og indbydende villa på 136 veludnyttede kvadratmeter, hvor klassisk 1960'er-charge er kombineret med en moderne og funktionel indretning. Her får I en bolig, der fremstår lys, velholdt og lige til at flytte ind i, så I kan nøjes med at pakke flyttekasserne ud og begynde at nyde hverdagen fra første dag. Boligen byder på en god planløsning med entré, et flot moderniseret køkken i åben forbindelse med stuen, fire gode værelser, hvor det ene med skydedør nemt kan fungere som et ekstra værelse, samt badeværelse med bruseniche og et praktisk bryggers.

Køkken og stue danner hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor den åbne forbindelse skaber en skøn rumfornemmelse og gør det let at være sammen på tværs af dagens aktiviteter. Her er plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med familie og venner, mens de store vinduespartier inviterer lyset indenfor og understreger den behagelige atmosfære. De fire værelser giver mange anvendelsesmuligheder, hvad enten der er behov for børneværelser, hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteværelse.

Udenfor venter en meget hyggelig og ugenert have, som indbyder til både afslapning og leg. Haven er anlagt med flere gode terrassemiljøer, så I altid kan finde en solrig krog eller en hyggelig plads til aftensmaden under åben himmel. Den dejlige græsplæne giver masser af plads til børnenes leg, og den rolige ramme gør udearealerne til en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Beliggenheden i den vestlige del af Hillerød, i det eftertragtede Pipkvarter, gør hverdagen nem og bekvem. Her bor I tæt på skole, daginstitutioner og indkøb, samtidig med at I har nem adgang til naturens mange muligheder. Området er kendt for sit gode naboskab, sin fredelige atmosfære og sin attraktive placering, hvor byens faciliteter og grønne omgivelser går hånd i hånd. En ideel bolig til familien, der ønsker en indflytningsklar villa i et af Hillerøds populære kvarterer.

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: Blåmejsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1627
Ejerudgift/md.: kr. 3.225

Dato: 29.06.2026



Køkken



Terrasse



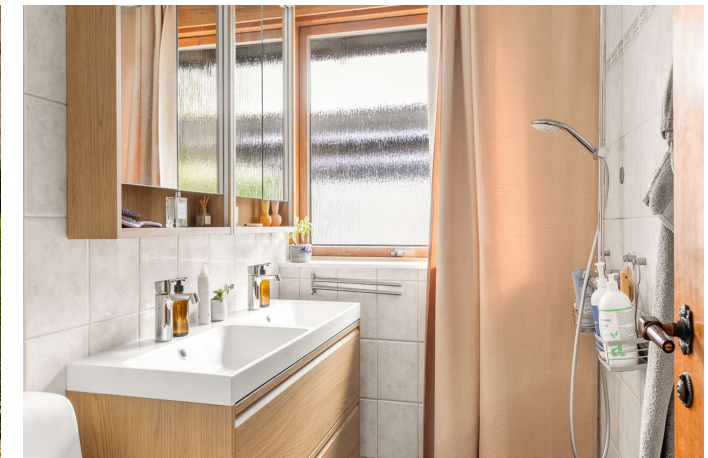
Stue



Bryggers



Facade



Badeværelse



Adresse: Blåmejsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1627
Ejerudgift/md.: kr. 3.225

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 5bb Ullerød By, Ullerød
BFE-nr.: 2302022
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.945.000
Grundværdi: 2.189.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.356.000
Grundlag for grundskyld: 1.751.200

Arealer**

Grundareal: 822 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 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: 12.03.2008 - Vedtægter for Møllegårdens Vejlaug

Planer

Kommuneplan UL.B.2 - Ullerød, Fuglevej kvarteret
Lokalplan - Møllevejskvarteret
Lokalplan LP62 - Møllevejskvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blåmejsevej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1627
Ejerudgift/md.: kr. 3.225

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.144 Forbrug: 23 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Blåmejsevej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1627
Ejerudgift/md.: kr. 3.225

Dato: 29.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.016	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	11.558	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	8.336	I alt	kr.	5.034.917
Rottebekæmpelse	kr.	103			
Vejlaug *anslået	kr.	1.000			
Skorstensfejer *anslået	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.698			

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: Blåmejsevej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1627
Ejerudgift/md.: kr. 3.225

Dato: 29.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.207.000
Nr. 3: hovedstol kr. 368.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Møllegårdens Vejlaug
Pligt til medlemskab: Ja

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Private fællesveje

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelser. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovn

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 salgsoptstilling.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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