



REAL

Skovledet 150, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.622	Grund m2	813
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1536**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1536
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende villa med unikke muligheder og direkte adgang til naturen

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede Elmegårskvarter, hvor ro, tryghed og naturskønne omgivelser går hånd i hånd. Ejendommen er placeret i et veletableret og familievenligt område med begrænset trafik, hvilket skaber ideelle rammer for både børnefamilier og dem, der ønsker en mere fredelig hverdag tæt på naturen.

Villaen byder på et boligareal på 160 kvadratmeter, som er veludnyttet og indrettet med fire gode værelser, to badeværelser samt en stor og indbydende stue med plads til både opholds- og spiseafdeling. Planløsningen giver gode muligheder for samvær, samtidig med at der er plads til privatliv. Ejendommen fremstår generelt velholdt, og der er gennem årene foretaget enkelte opdateringer siden opførelsen. Samtidig rummer boligen et oplagt potentiale for den køber, der ønsker at modernisere og sætte sit eget personlige præg. En perfekt ramme for at skabe et drømmehjem efter egne ønsker og behov.

En af ejendommens mest bemærkelsesværdige kvaliteter er den private sti, som fører direkte fra grunden op til de grønne fællesarealer bag huset. Her findes en populær kælkebakke samt åbne områder, der er ideelle til hundeluftning og udeliv. Den direkte adgang gør det nemt at tage spontane gåture og udforske de omkringliggende skove, hvor årstidernes skiften kan nydes i fulde drag – alt sammen lige uden for hoveddøren.

Denne villa repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et hjem med både plads, potentiale og en attraktiv beliggenhed tæt på naturen. Med gode udendørsarealer og rummelige indvendige forhold er her alle forudsætninger for at skabe et harmonisk og langtidsholdbart hjem, hvor livskvalitet og nærhed til grønne omgivelser er i centrum.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1536
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 06.01.2026



Stue



Køkken



Køkken



Bryggers



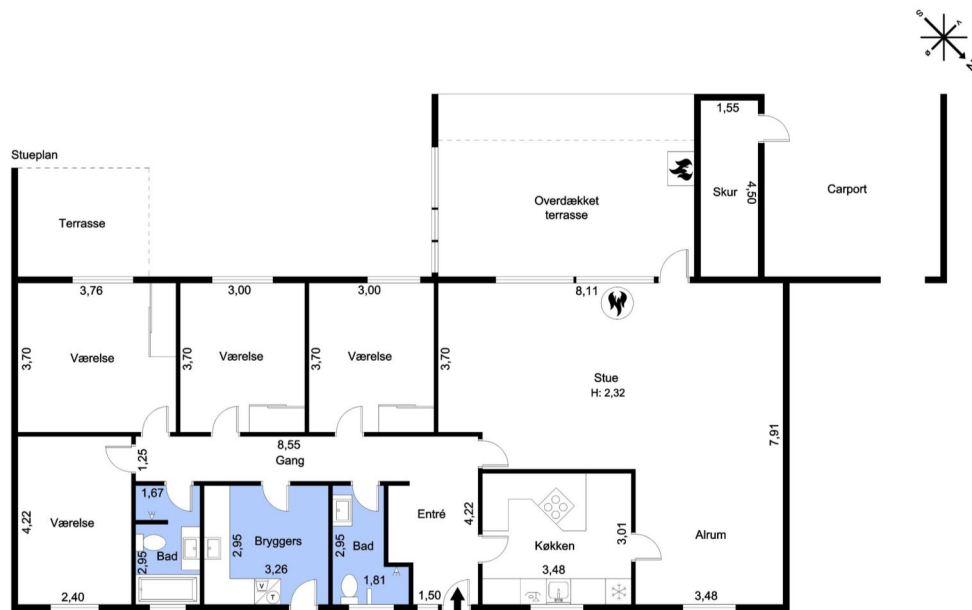
Badeværelse



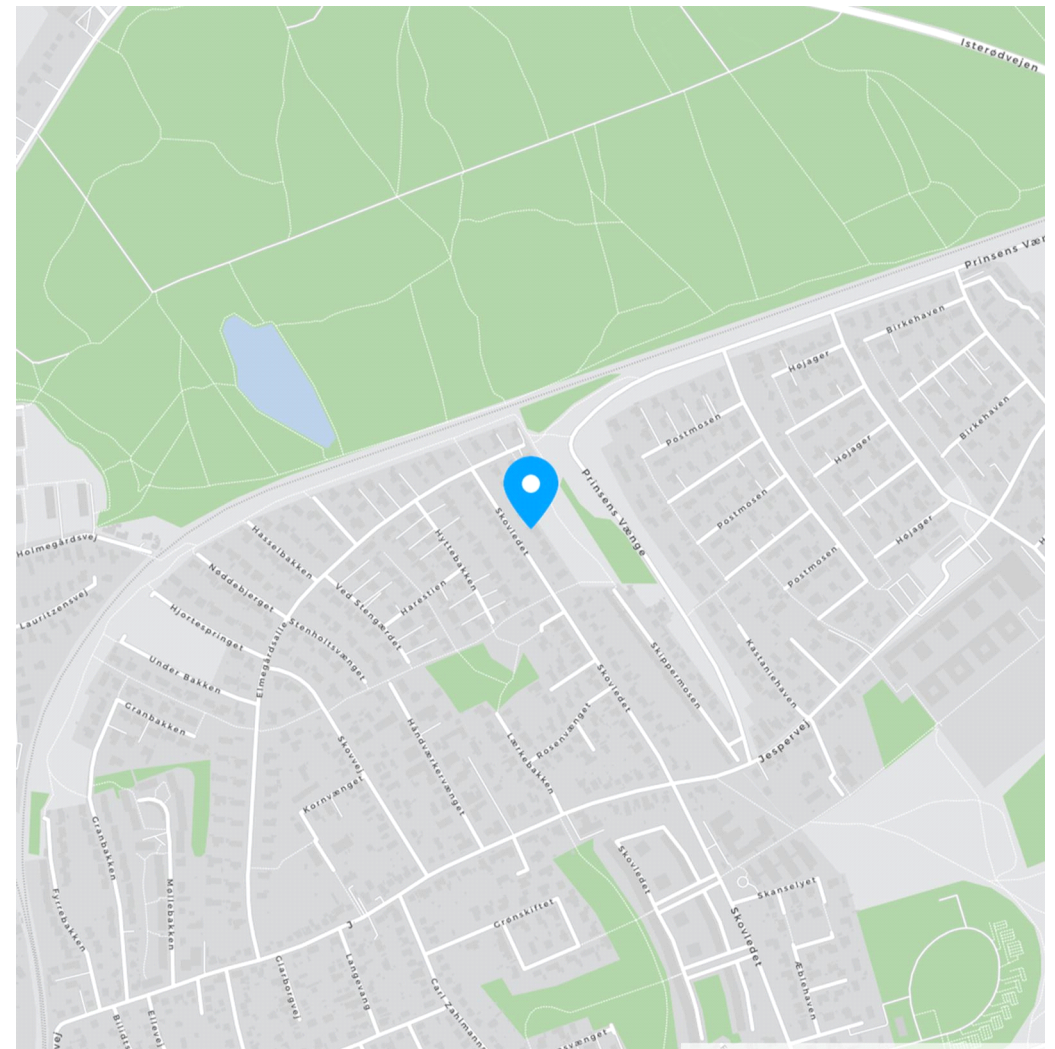
Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1536
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 06.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1536
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	5 c Hillerød Overdrev
BFE-nr.:	5329083
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.431.000 kr.
Grundværdi:	2.475.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.744.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.980.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	813 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Carport/udhus/overdækket	41 m ²
terrasser *anslået:	7 m ²
Drivhus:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2025 - 2031 Hillerød Kommune
Byplanvedtægt nr. 8

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG tørretumbler 2015, AEG vaskemaskine 2015, AEG opvaskemaskine 2015, Voss Keramisk komfur 2015, Bosch køleskab m.
frys 2015, Wasco dybfryser 2015.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1536
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 06.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.700 Forbrug: 2.333,00 L
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med oliefyr og brændeovn.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificeret:

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

Brændeovn/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 salgsoptstilling.



Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1536
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.998	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.068	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	9.720	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.048			
Skorstensfejning	kr.	1.502	I alt	kr.	5.036.270
Rottebekæmpelse	kr.	128	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		43.464			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.754 md./ 321.051 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.606 md./ 259.269 år v/25,60%
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: 03.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1536
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 06.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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