



REAL

Fyrrebakken 10, 3400 Hillerød

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
4.695.000
3.187
1964

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

106
3
372
D

Sagsnr. **256S1679**

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: Fyrrebakken 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1679
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2026



Rækkehus med plads til familielivet og sol fra morgen til aften

Velkommen til dette indbydende rækkehus, der byder på god plads både inde og ude. Med 66 m² i stueplan, yderligere 40 m² på førstesalen og en fuld kælder med egen indgang. Her er plads til hyggelige stunder med familie og venner, rolige aftener og de praktiske gøremål, der følger med hverdagen. Den fulde kælder med egen indgang giver desuden ekstra plads til opbevaring, hobbyaktiviteter eller værksted og åbner op for flere anvendelsesmuligheder.

Udendørs får du en grund på 372 m², som giver god plads til at nyde udelivet. En særlig kvalitet ved ejendommen er de to terrasser, der ligger på hver sin side af huset. Her kan du starte dagen med morgenkaffen i solen og senere rykke over på den anden terrasse, hvor eftermiddags- og aften-solen kan nydes. Det giver gode rammer for alt fra afslappende stunder med en god bog til sommerens grillmiddage med familie og venner.

Beliggenheden på Fyrrebakken er også værd at fremhæve. Her bor du i et veletableret rækkehusområde med grønne omgivelser og et hyggeligt nabo-skab. Området byder på rolige rammer om hverdagen, hvor der er plads til både udeliv og samvær, og hvor de grønne fællesarealer bidrager til den hyggelige atmosfære i bebyggelsen.

Alt i alt får du et rækkehus med god plads, en stor grund og mulighed for at nyde solen fra morgen til aften, en bolig med mange kvaliteter og et godt udgangspunkt for at skabe dit næste hjem.

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: Fyrrebacken 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1679
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2026



Køkken



Køkken



Trappe



Terrasse



Gang

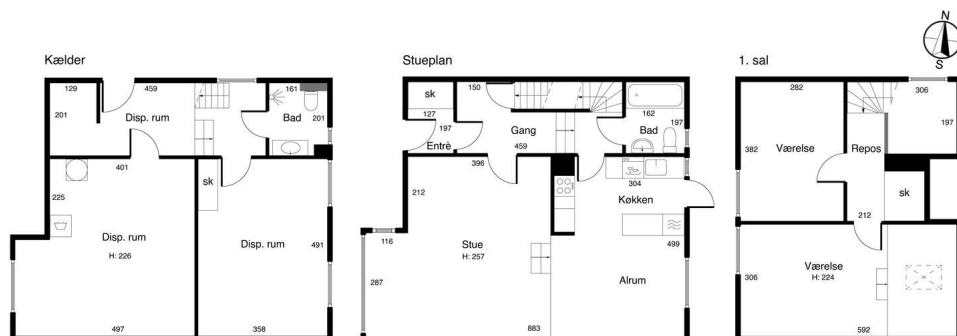


Kælder

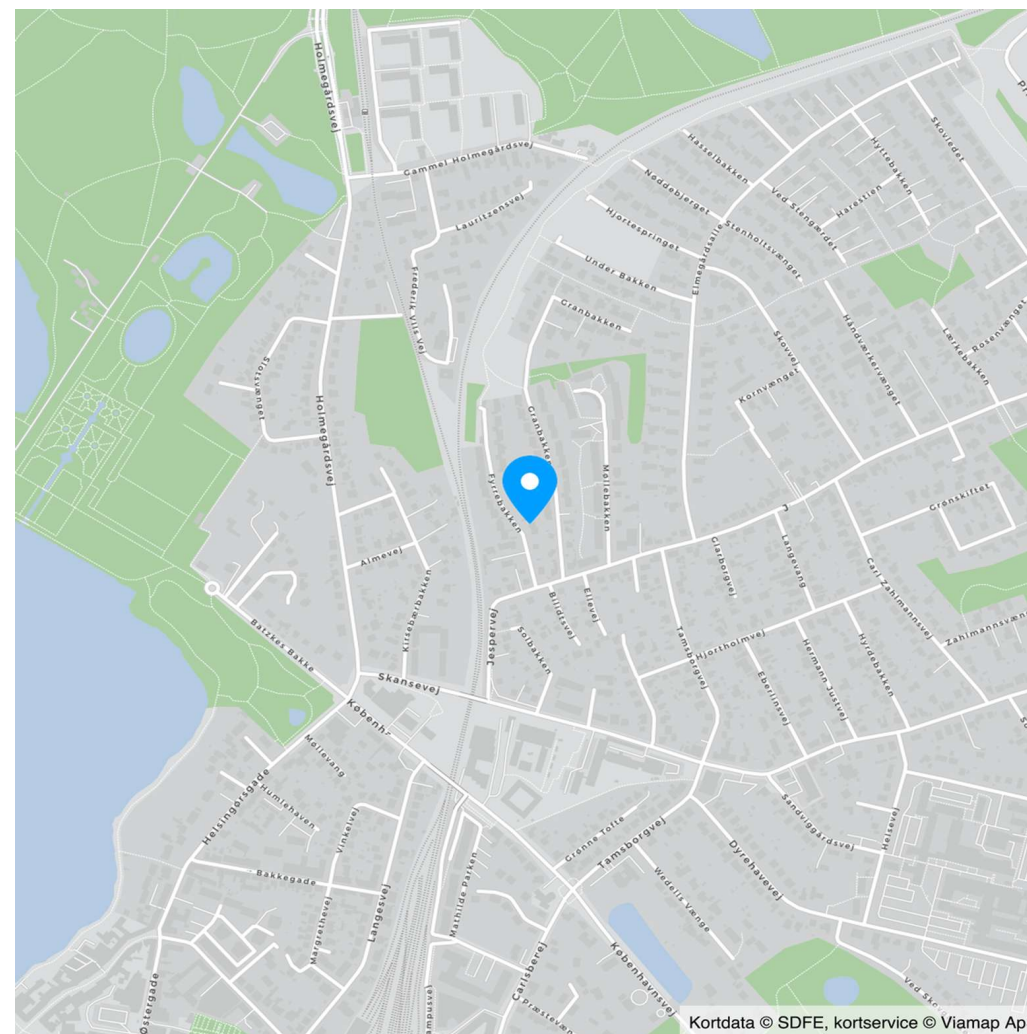
Adresse: Fyrrebakken 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1679
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fyrrebakken 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1679
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	6ba Holmegård, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5333364
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.923.000
Grundværdi:	2.355.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.138.400
Grundlag for grundskyld:	1.884.000

Arealer**

Grundareal:	372 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²

** 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: 08.10.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 02.02.1962 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

EF - Byplanvedtægt
Kommuneplan ØB.B.3 - Østbyen, Granbakken
Lokalplan BV34 - Møllebakke kvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Voss), Emhætte (Siemens), Køleskab (Zanussi), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (AEG), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fyrrebakken 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1679
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 25 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Fyrrebacken 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1679
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.006
Grundskyld	kr.	12.434
Renovation	kr.	3.896
Rottebekæmpelse	kr.	66
Vejlaug	kr.	800
Husforsikring	kr.	5.042

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	4.732.696

Ejerudgift i alt 1. år kr. 38.245

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: Fyrrebacken 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1679
Ejerudgift/md.: kr. 3.187

Dato: 27.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 3: hovedstol kr. 530.000
Nr. 4: hovedstol kr. 607.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Ejerlauget Granbakken-Fyrrebacken
Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Kommissionerende mægler er barnebarn til sælger.

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.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

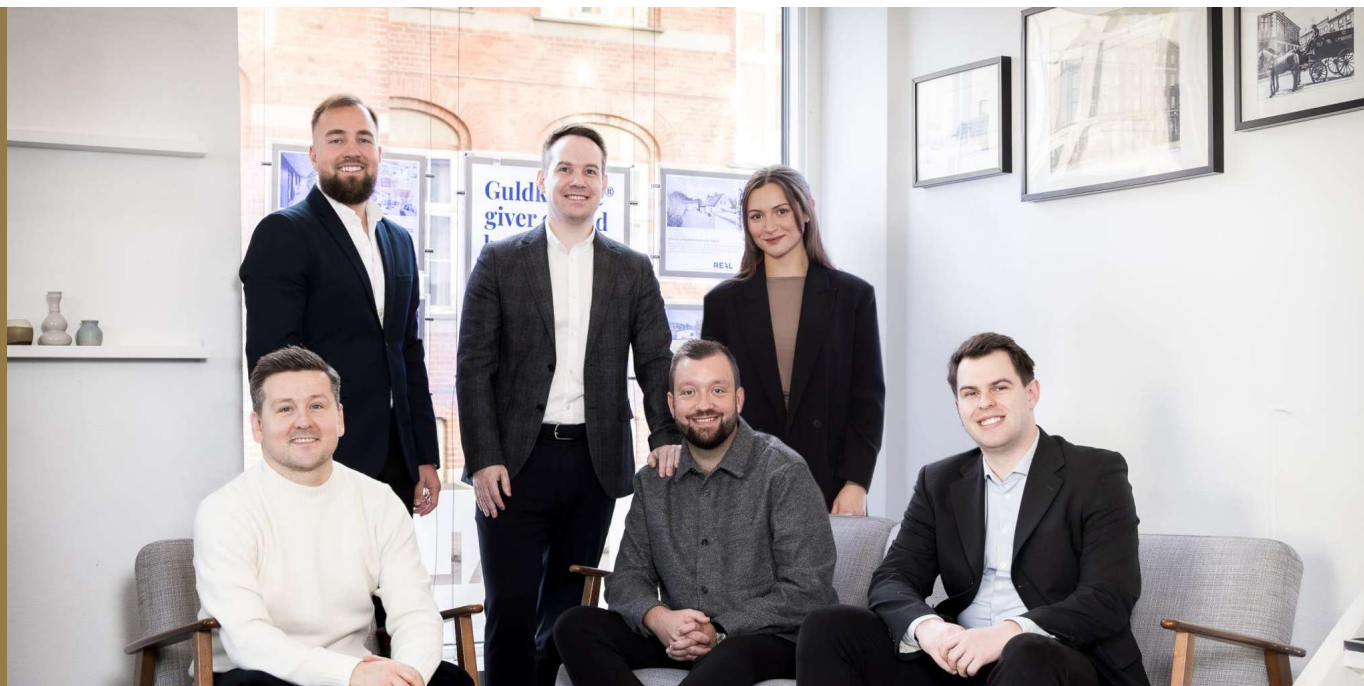
Guldkøber[®]

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