

REAL



Bolandsvang 5, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	6.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.736	Grund m ²	822
Byggeår	1980	Energimærke	A2010

Sagsnr. **256S1567**

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: Bolandsvang 5, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 23.03.2026



Stilren villa i Hillerød: Moderne design og central beliggenhed

Velkommen til denne stilrene villa, der er et sandt mesterværk af moderne design og funktionalitet. Med et boligareal på hele 183 kvadratmeter, har denne ejendom gennemgået en omfattende renovering fra top til tå, hvilket giver den et yderst moderne touch og en bemærkelsesværdig ensartethed i stil og indretning. Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af lyse rum og elegante detaljer, der sætter tonen for resten af huset.

Villaen byder på tre gode og rummelige værelser, som alle er strategisk placeret i samme afdeling sammen med et stilfuldt badeværelse udstyret med bruser. Dette område skaber en perfekt balance mellem privatliv og fællesområder. Det store køkken-alrum er hjertet i hjemmet; her finder du et diskret integreret viktualierum, der gør det nemt at holde orden på dine dagligvarer. Fra alrummet kan du bevæge dig direkte ud til det imponerende terrassemiljø, hvor mange hyggelige stunder venter.

Den komfortable stue tilbyder rigelig plads til afslapning efter en lang dag. Forældreafdelingen er særligt luksuriøs med sit store soveværelse komplet med skabsvæg samt eget badeværelse udstyret med vaskefaciliteter – alt sammen designet for at give optimal komfort.

Udenfor fortsætter oplevelsen med en god lukket have fyldt med forskellige miljøer. Den store terrasse fremhæves som et ideelt sted for sommerens grillfester eller stille morgenkaffe under åben himmel. Beliggende i den sydlige del af Hillerød får du det bedste fra begge verdener: roen fra de omkringliggende naturområder kombineret med bekvemligheden ved at være tæt på byens centrum.

Med veludviklede stisystemer har du let adgang til sportsaktiviteter, skole, børnehaver samt indkøbsmuligheder og stationen – alt inden for kort afstand fra din nye drømmebolig.

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 Ehrbath Tanghøj

Adresse: Bolandsvang 5, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 23.03.2026



Badeværelse



Soveværelse



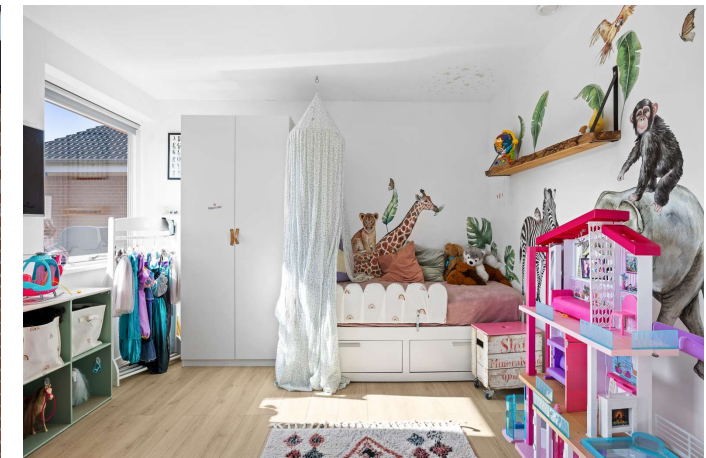
Stue



Badeværelse



Terrasse





Adresse: Bolandsvang 5, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

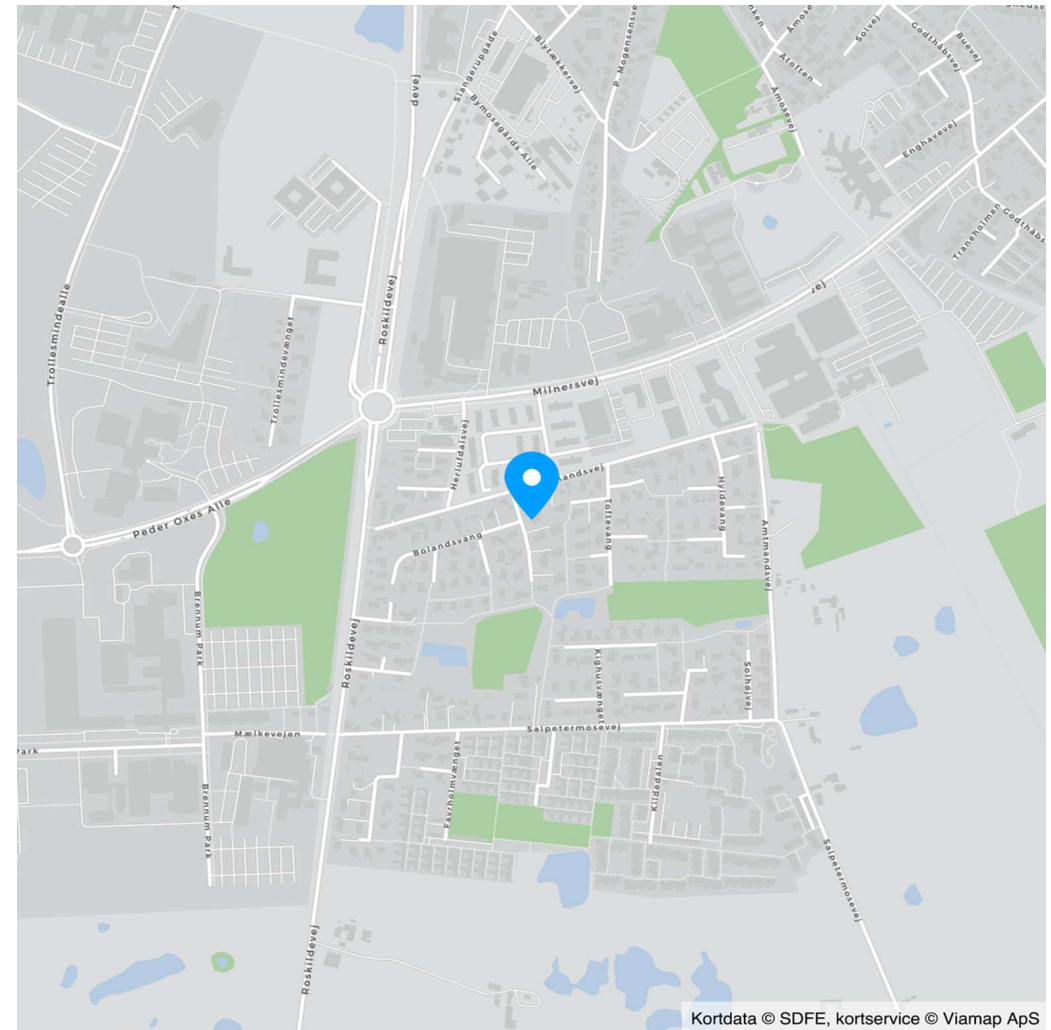
Sagsnr.: 256S1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 23.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bolandsvang 5, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1hf Trollesminde, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5334029
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.669.000
Grundværdi:	2.797.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.935.200
Grundlag for grundskyld:	2.237.600

Arealer**

Grundareal:	822 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	46 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: 27.08.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 25.09.1980 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 25.09.1980 - anm hæftelser Dok om vej mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 30.09.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan SB.B.17 - Slotsbyen, Amtmandsvang
Lokalplan BV40 - Amtmandsvang

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Bora Induktion), Emhætte (Bora), Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bolandsvang 5, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring A/S
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.: 10.000 Forbrug: 5.775 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Bolandsvang 5, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 23.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.970	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	14.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	5.047	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Rottebekæmpelse	kr.	108	I alt	kr.	7.051.116
Husforsikring	kr.	8.443			
Grundejerforening *anslået	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.836			

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: Bolandsvang 5, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1567
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 23.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Bolandsvang/Toftevang
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

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 salgsoptillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmæglere.

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