

Ødamsvej 10, 3400 Hillerød

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**8.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.787**	Grund m^2	**1.352**
Byggeår	**1933**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **256S1613**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
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: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1613
Ejerudgift/md.: kr. 4.787

Dato: 15.11.2026



Sjældent udbudt villa med udsigt, charme og en enestående beliggenhed

Denne charmerende villa fra 1933 rummer 150 veldisponerede kvadratmeter, samt kælder på 57 kvadratmeter, fordelt på tre plan og byder på en bolig med masser af potentiale, atmosfære og en beliggenhed, der hører til de helt særlige. Her får du en pæn og velholdt ejendom, som samtidig giver mulighed for at sætte sit eget præg flere steder og skabe et hjem, der passer præcis til dine ønsker og behov.

Beliggenheden er ganske enkelt i særklasse. Fra boligen har du udsigt over engareal med sø, skov og marker, og få skridt herfra træder du direkte ud i slotsparkens fantastiske natur, som kan føre dig videre til Hillerøds byliv. Samtidig er både skole, indkøb og sportsaktiviteter tæt på. Det er en yderst attraktiv og sjældent udbudt beliggenhed, som skal opleves.

I stueplan mødes du af boligens naturlige samlingspunkt med køkken og spiseplads i åben og funktionel forbindelse til den rummelige stue. Her er der skabt et behageligt og indbydende opholdsmiljø med god plads til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Et praktisk gæstetoilet fuldender etagen og understreger planløsningens fleksibilitet og anvendelighed.

På 1. sal ligger værelsesafdelingen med gode soveværelser og et badeværelse, hvilket giver en rolig og privat afdeling af hjemmet. Kælderen rummer flere anvendelige disponible rum, som kan indrettes til alt fra hobby, opbevaring, vaskerum eller andre funktioner, der gør hverdagen lettere og mere overskuelig.

Udelivet er lige så indbydende som boligen. Den solrige og velpassede have er anlagt med flere skønne terrassemiljøer, hvor du kan finde læ, sol og udsigt gennem hele dagen. Her er fine rammer for afslapning, samvær og lange sommeraftener i grønne omgivelser.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1613
Ejerudgift/md.: kr. 4.787

Dato: 15.11.2026





Køkken



Stue



Terrasse



Udsigt



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

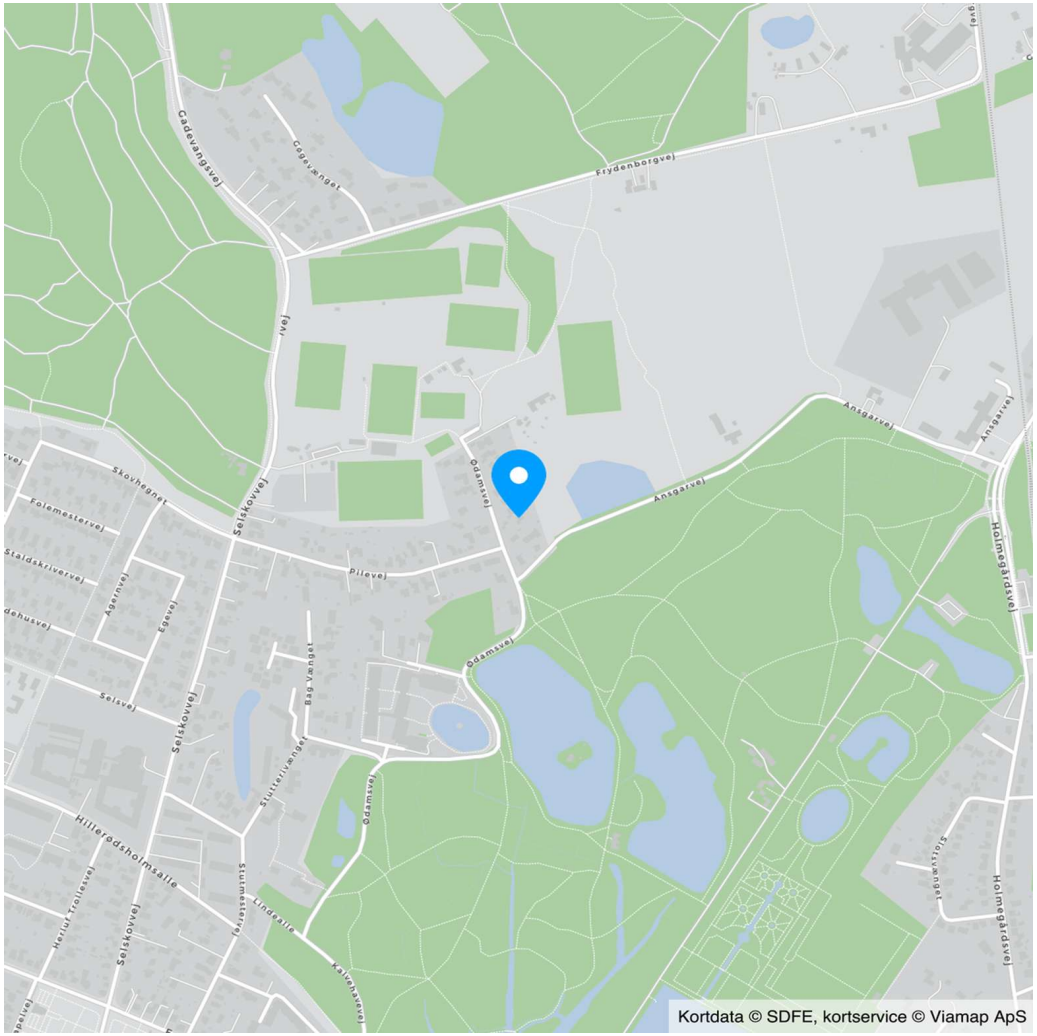
Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1613
Ejerudgift/md.: kr. 4.787

Dato: 15.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1613
Ejerudgift/md.: kr. 4.787

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1mb Hillerødsholm, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5331692
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.536.000
Grundværdi:	3.908.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.428.800
Grundlag for grundskyld:	3.126.400

Arealer**

Grundareal:	1.352 m²
Boligareal i alt:	150 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	57 m²
Carport:	32 m²
Udhus:	23 m²
Udhus:	32 m²
Drivhus:	10 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: 06.06.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan VB.B.13 - Vestbyen, ældre del af Vestbyen II
Lokalplan BV4 - Pilevejskvarteret

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

Ovn, Emhætte, Kogeplade, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1613
Ejerudgift/md.: kr. 4.787

Dato: 15.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.800 Forbrug: 28 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 6, jf. Kulturstyrelsens register.

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 salgsopstilling.

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1613
Ejerudgift/md.: kr. 4.787

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.587
Grundskyld	kr.	20.634
Renovation	kr.	5.048
Rottebekæmpelse	kr.	117
Husforsikring	kr.	8.348
Skorstensfejer	kr.	709
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.443

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	9.058.917

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1613
Ejerudgift/md.: kr. 4.787

Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 3.083.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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