



**REAL**

## Ødamsvej 10, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>150</b>
Kontant	<b>10.000.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.787</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.352</b>
Byggeår	<b>1933</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **256S1613**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://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. 10.000.000

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

Dato: 30.06.2026



### **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

Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 10.000.000

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

Dato: 30.06.2026



Køkken

Stue



Terrasse

Udsigt

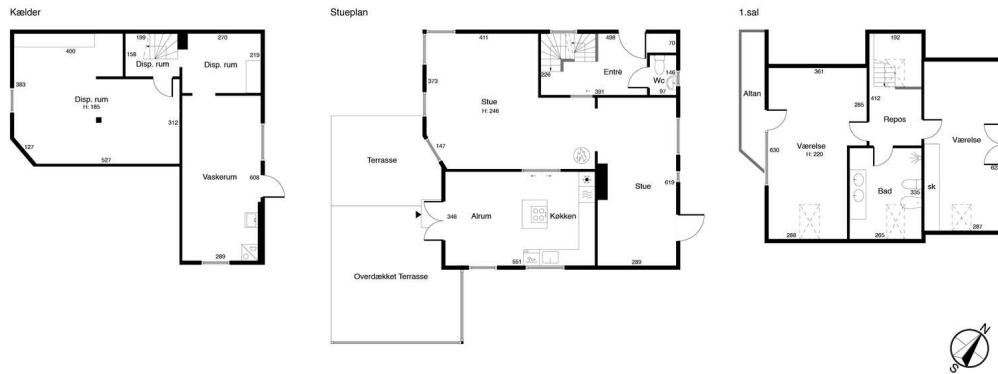
Terrasse



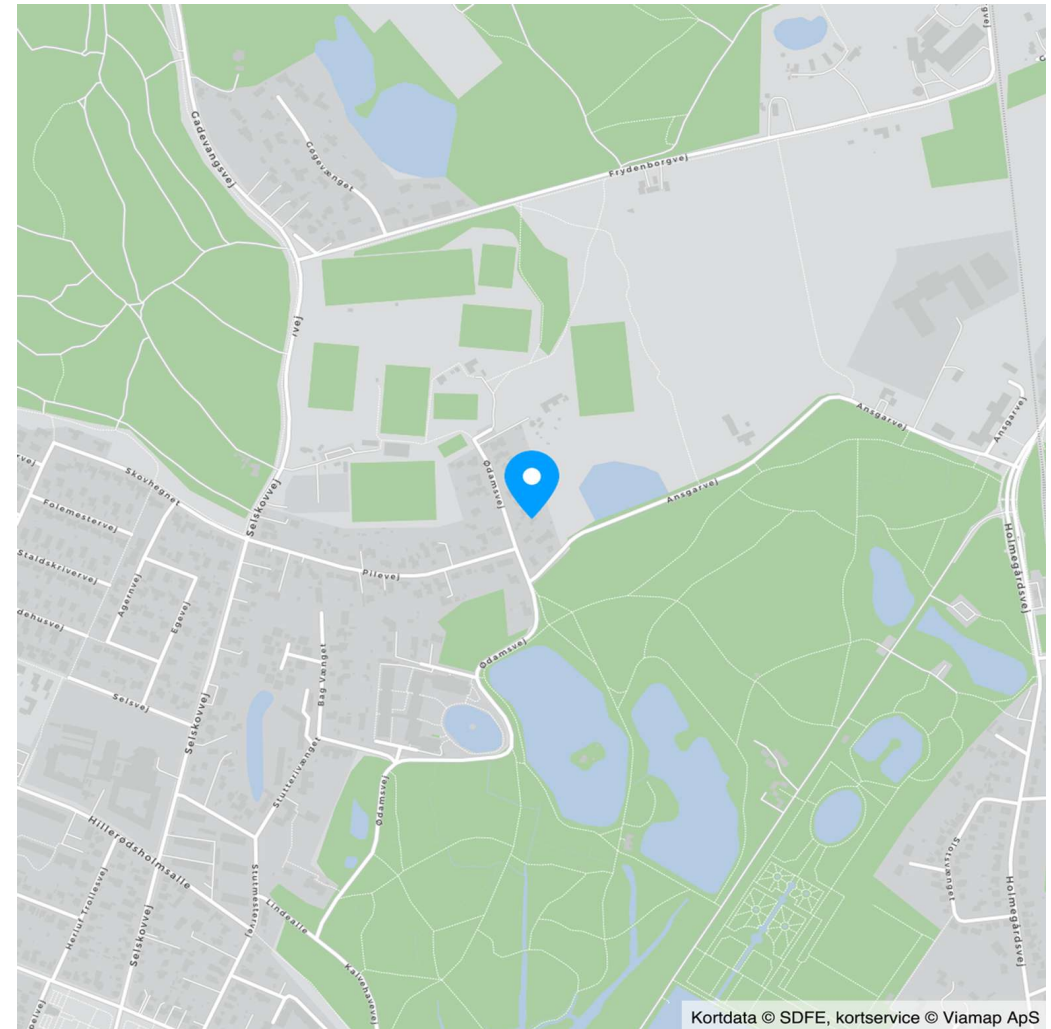
Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 10.000.000

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

Dato: 30.06.2026



Plantegning





Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 10.000.000

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

Dato: 30.06.2026

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 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	150 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m <sup>2</sup>
Carport:	32 m <sup>2</sup>
Udhus:	23 m <sup>2</sup>
Udhus:	32 m <sup>2</sup>
Drivhus:	10 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.



Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 10.000.000

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

Dato: 30.06.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

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**

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.

**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 salgsoptstilling.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.800 Forbrug: 28 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens 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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 10.000.000

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

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.587	Kontantpris	kr.	10.000.000
Grundskyld	kr.	20.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	5.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	10.069.917
Husforsikring	kr.	8.348			
Skorstensfejer	kr.	709			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.443			

**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: Ødamsvej 10, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 10.000.000

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

Dato: 30.06.2026

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. 3.083.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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