

REAL



Harløsevej 115, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	231
Kontant	4.995.000	Værelser	11
Ejerudgift	5.848	Grund m ²	5.004
Byggeår/ombygget	1827/1997	Energimærke	E

Sagsnr. **256S1585**

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: Harløsevej 115, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1585
Ejerudgift/md.: kr. 5.848

Dato: 11.05.2026



Charmerende ejendom på landet

Velkommen til denne enestående ejendom, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et naturskønt område, byder denne villa på hele 231 kvadratmeter boligareal fordelt over flere spændende niveauer. Ejendommen er oprindeligt opført i 1827 og emmer af historie og karakter, samtidig med at den er blevet nænsomt opdateret for at imødekomme nutidens behov.

Når du træder ind i det rummelige køkken-alrum, bliver du mødt af et lyst og indbydende rum med direkte adgang til gårdspladsen. Det nyere køkken er designet med både funktionalitet og æstetik for øje, hvilket gør det til hjemmets naturlige samlingspunkt. Herfra kan man let bevæge sig videre til den store stue, hvor imponerende lofthøjder skaber en følelse af luftighed og plads.

Ejendommen rummer også et dejligt badeværelse samt flere værelser, der giver rig mulighed for personlig indretning efter familiens behov. Uanset om du drømmer om et hjemmekontor eller ekstra børneværelser, findes her fleksible løsninger for enhver smag.

Udenfor venter en stor skøn have på at blive udforsket. Med udsigt over de omkringliggende marker tilbyder haven både fredfyldte kroge til afslapning samt åbne områder ideelle til leg og aktiviteter. For dem med grønne fingre eller blot en kærlighed til naturen er dette stedet at finde ro.

Med masser af muligheder for værksted eller andre kreative projekter tilbyder ejendommen desuden plads til hobbyaktiviteter eller små erhvervsmuligheder. Denne velholdte perle inviterer dig indenfor til et liv fyldt med stemning i landlige 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.

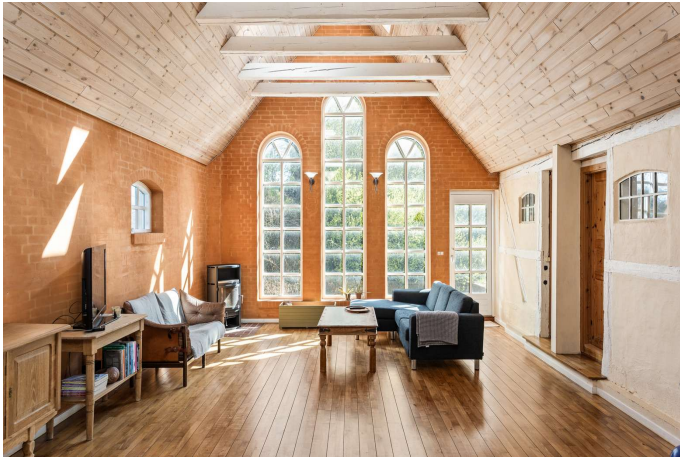
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen



Adresse: Harløsevej 115, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1585
Ejerudgift/md.: kr. 5.848

Dato: 11.05.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Stue



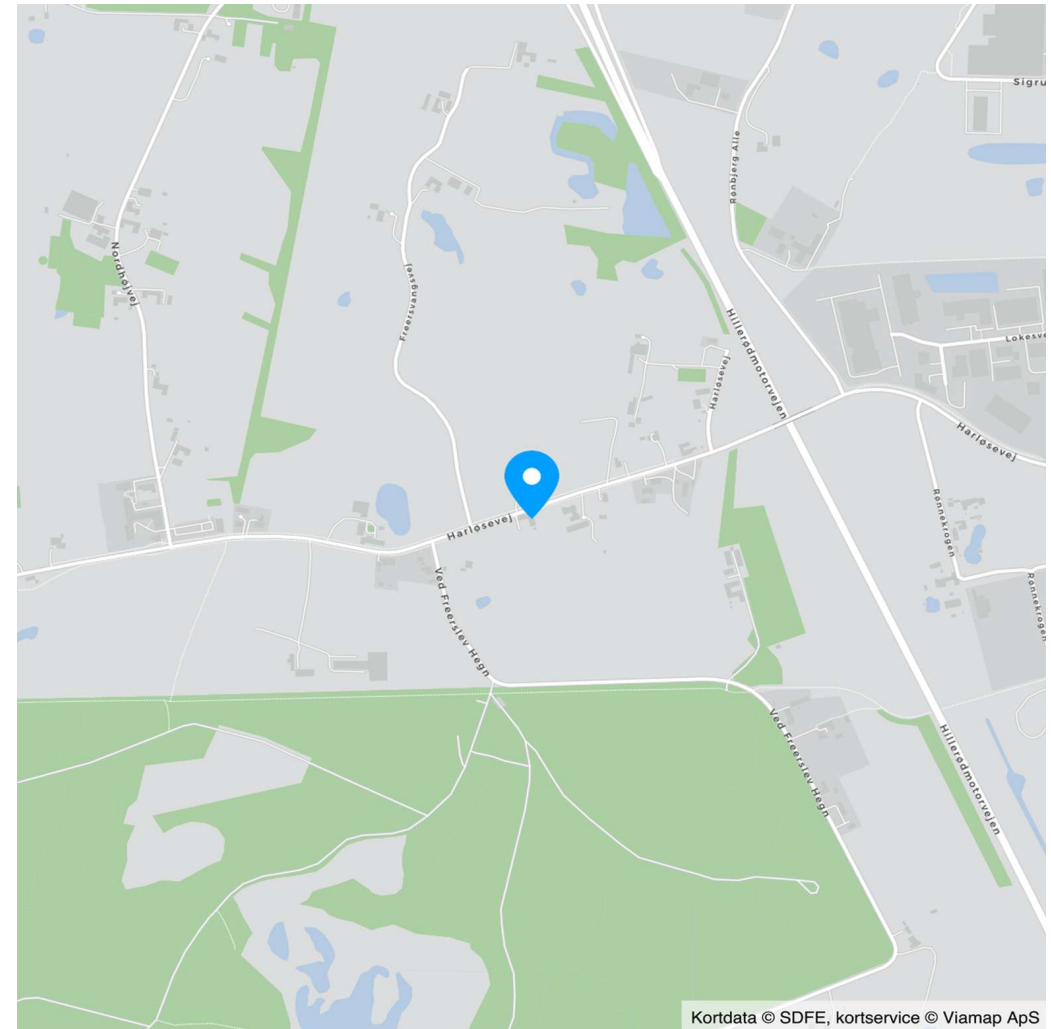
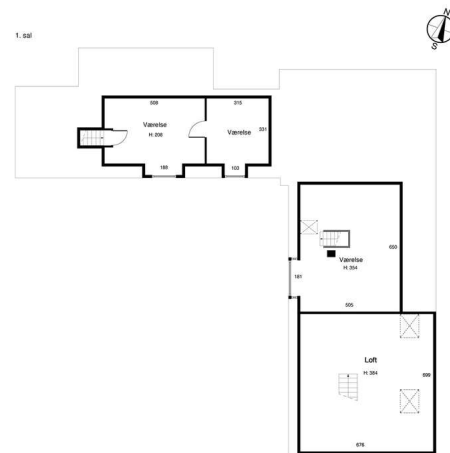
Terrasse



Adresse: Harløsevej 115, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1585
Ejerudgift/md.: kr. 5.848

Dato: 11.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Harløsevej 115, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1585
Ejerudgift/md.: kr. 5.848

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 23a Freersvang, Tjæreby
BFE-nr.: 2296374
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1827/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.615.000
Grundværdi: 4.628.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.492.000
Grundlag for grundskyld: 3.702.400

Arealer**

Grundareal: 5.004 m²
Boligareal i alt: 231 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 81 m²
Udhus: 27 m²
Drivhus: 13 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: 16.06.1955 - Dok om Forlig med Kbh's vandforsyning
- Nr. 2: 24.02.1959 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 11.10.1983 - Dok om ejd kun må tjene som beboelse for een familie

Planer

Kommuneplan - Hillerød Kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens, OBS! Termostat defekt - fryser meget til), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Asko), Quooker (Combi 7L)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Harløsevej 115, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1585
Ejerudgift/md.: kr. 5.848

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere information, henvises til policen, som kan udleveres af ejendomsmægler

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 7, jf. Kulturstyrelsens register.

Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Jordforurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til ejendomsdatarapporten. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 61.000 Forbrug: Se tekstfelt
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Kedel

Ejendommens primære varmekilde: Fyringsolie
Ejendommens supplerende varmekilde: Elektricitet
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fyringsolie årsudgift kr. 46.500,- svarende til 2.713 Liter fyringsolie
Elvarme årsudgift kr. 14.500,- svarende til 8.482 kWh elektricitet.

Der er 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 eller i energimærket.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Harløsevej 115, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1585
Ejerudgift/md.: kr. 5.848

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.909	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	24.436	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	5.026.850
Husforsikring	kr.	16.345	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejring	kr.	1.291			
Renovation	kr.	5.048			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	70.174			

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: Harløsevej 115, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1585
Ejerudgift/md.: kr. 5.848

Dato: 11.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.200.000
Nr. 5: hovedstol kr. 334.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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