

Skovledet 150, 3400 Hillerød

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**160**
Kontant	**5.695.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.438**	Grund m^2	**813**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **256S1695**

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: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1695
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 24.11.2026



Charmerende villa med optimal planløsning og direkte adgang til naturen

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede Elmegårds-kvarter, hvor ro, tryghed og naturskønne omgivelser går hånd i hånd. Ejendommen er placeret i et veletableret og familievenligt område med begrænset trafik, hvilket skaber ideelle rammer for både børnefamilier og dem, der ønsker en mere fredelig hverdag tæt på naturen.

Villaen byder på et boligareal på 160 kvadratmeter, som er veludnyttet og indrettet med fire gode værelser, to badeværelser samt en stor og indbydende stue med plads til både opholds- og spiseafdeling. Planløsningen giver gode muligheder for samvær, samtidig med at der er plads til privatliv. Ejendommen er blevet nænsomt opdateret med respekt for husets oprindelige charme, og boligen fremstår i dag lys og indbydende med flotte, ny slebne gulve og nydelige vægge. Her får du et rigtig godt og indflytningsklart udgangspunkt, hvor der stadig er plads til, at du som køber kan sætte dit eget personlige præg over tid og skabe et drømmehjem efter egne ønsker og behov.

En af ejendommens mest bemærkelsesværdige kvaliteter er den private sti, som fører direkte fra grunden op til de grønne fællesarealer bag huset. Her findes en populær kælkebakke samt åbne områder, der er ideelle til hundeluftning og udeliv. Den direkte adgang gør det nemt at tage spontane gåture og udforske de omkringliggende skove, hvor årstidernes skiften kan nydes i fulde drag – alt sammen lige uden for hoveddøren.

Denne villa repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et nænsomt opdateret hjem med både plads, sjæl og en attraktiv beliggenhed tæt på naturen. Med gode udendørsarealer og lyse, rummelige indvendige forhold er her alle forudsætninger for at skabe et harmonisk og langtidsholdbart hjem, hvor livskvalitet og nærhed til grønne omgivelser er i centrum.

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: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1695
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 24.11.2026



Stue



Værelse



Soveværelse



Køkken



Bryggers



Badeværelse

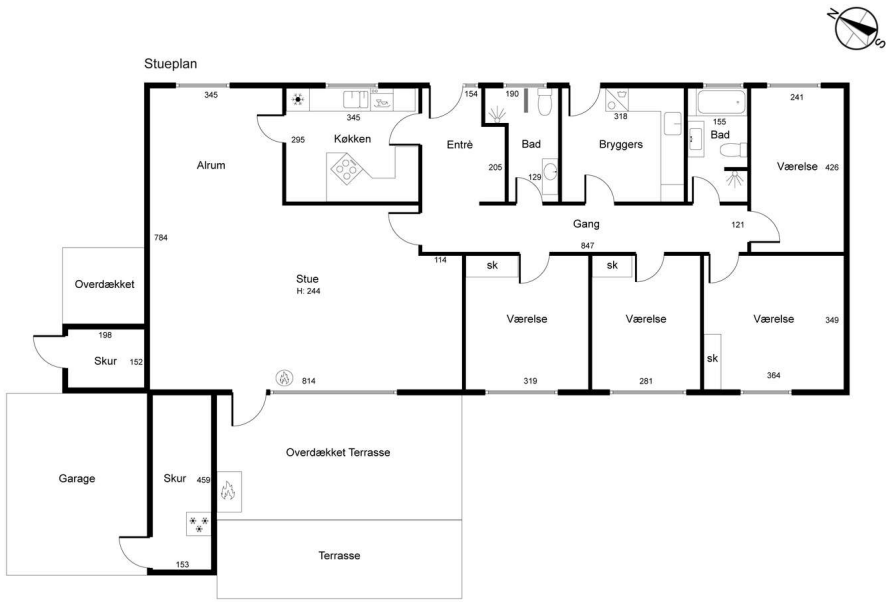
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

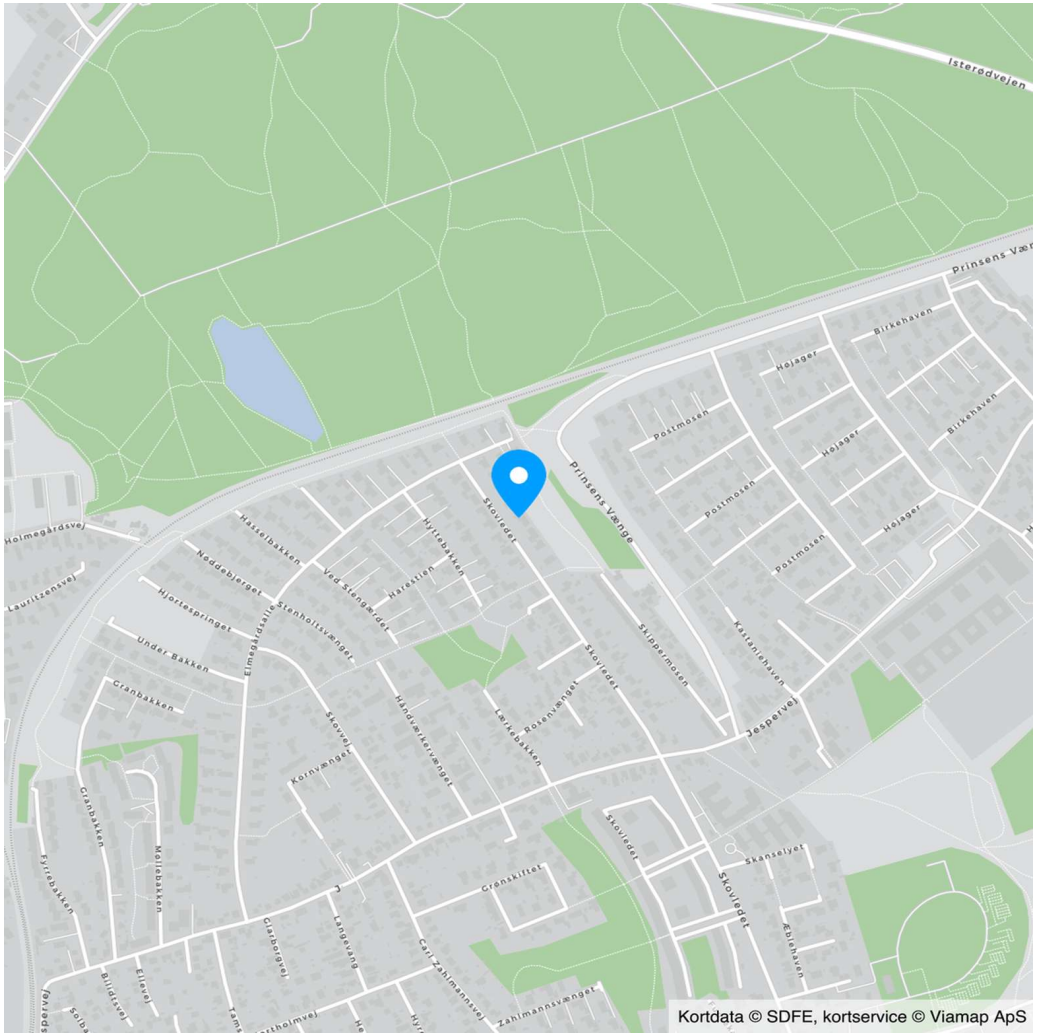
Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1695
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 24.11.2026



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: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1695
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	5c Hillerød Overdrev
BFE-nr.:	5329083
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.431.000
Grundværdi:	2.475.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.744.800
Grundlag for grundskyld:	1.980.000

Arealer**

Grundareal:	813 m²
Boligareal i alt:	160 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	24 m²
Drivhus:	7 m²
Garage:	41 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
Ingen

Planer
Kommuneplan ØB.B.2 - Østbyens villaområder
Lokalplan BV8 - Elmegårdskvarteret

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

Komfur (Voss), Emhætte, Køle/fryseskab (Bosch), Fryser, Opvaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

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: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1695
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA 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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 22.430 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - 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

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

Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1695
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.998
Grundskyld	kr.	13.068
Rottebekæmpelse	kr.	128
Husforsikring	kr.	8.073
Skorstensfejer	kr.	938
Renovation	kr.	5.048
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.253

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.740.467

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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

Adresse: Skovledet 150, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1695
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 24.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 3.260.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret
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.

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.

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.

Vedr. inaktiv olietank
Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

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