



**REAL**

## Jægermestervej 18, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>6.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.076</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>735</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **256S1616**

**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: Jægermestervej 18, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1616  
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 26.05.2026



### Energivenlig villa med rummelig kælder i Selskovskvarteret

Velkommen til denne skønne villa fra 1969, der tilbyder et boligareal på 140 kvadratmeter, samt fuld kælder og er perfekt til den moderne familie, der ønsker både plads og bæredygtighed. Huset er udstyret med et effektivt solcelleanlæg, hvilket sikrer lave energiomkostninger og en grøn livsstil. Denne velholdte ejendom har gennemgået flere opdateringer siden sælgers indflytning lige før årtusindeskiftet, herunder et tag, hvilket giver tryghed for fremtidige ejere.

I stueplan finder du en stor entre, der byder dig velkommen ind i hjemmet. Herfra er der adgang til et praktisk gæstetoilet samt et rummeligt badeværelse. Den lyse stue indbyder til hyggelige familiestunder, mens det funktionelle køkken med spiseplads gør det nemt at samles om måltiderne. Derudover rummer stueplanet to værelser; det ene værelse kan let opdeles i to mindre rum efter behov, hvilket giver fleksibilitet for familier i alle størrelser.

Kælderen er en skjult perle med god loftshøjde og masser af anvendelsesmuligheder. Ud over bryggerset med vaskefaciliteter har sælgeren indrettet kælderen med træningsrum, arbejdsværelse og vinrum – mulighederne er uendelige for den kreative sjæl! Yderligere finder du endnu et badeværelse. De ekstra rum giver dig friheden til at skabe lige præcis det eller de miljø, du drømmer om.

Den veletablerede have er en fryd for øjet med sine flotte beplantninger og den solrige terrasse inviterer til afslapning under åben himmel. Beliggende i det eftertragtede Selskovskvarter får du nem adgang til skole, institutioner og indkøb via områdets stisystemer. Her får du alt hvad hjertet begærer af både komfort og bekvemmelighed.

Vi glæder os til at byde dig velkommen!

### 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: Jægermestervej 18, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1616  
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 26.05.2026



Stue

Stue



Værelse

Værelse

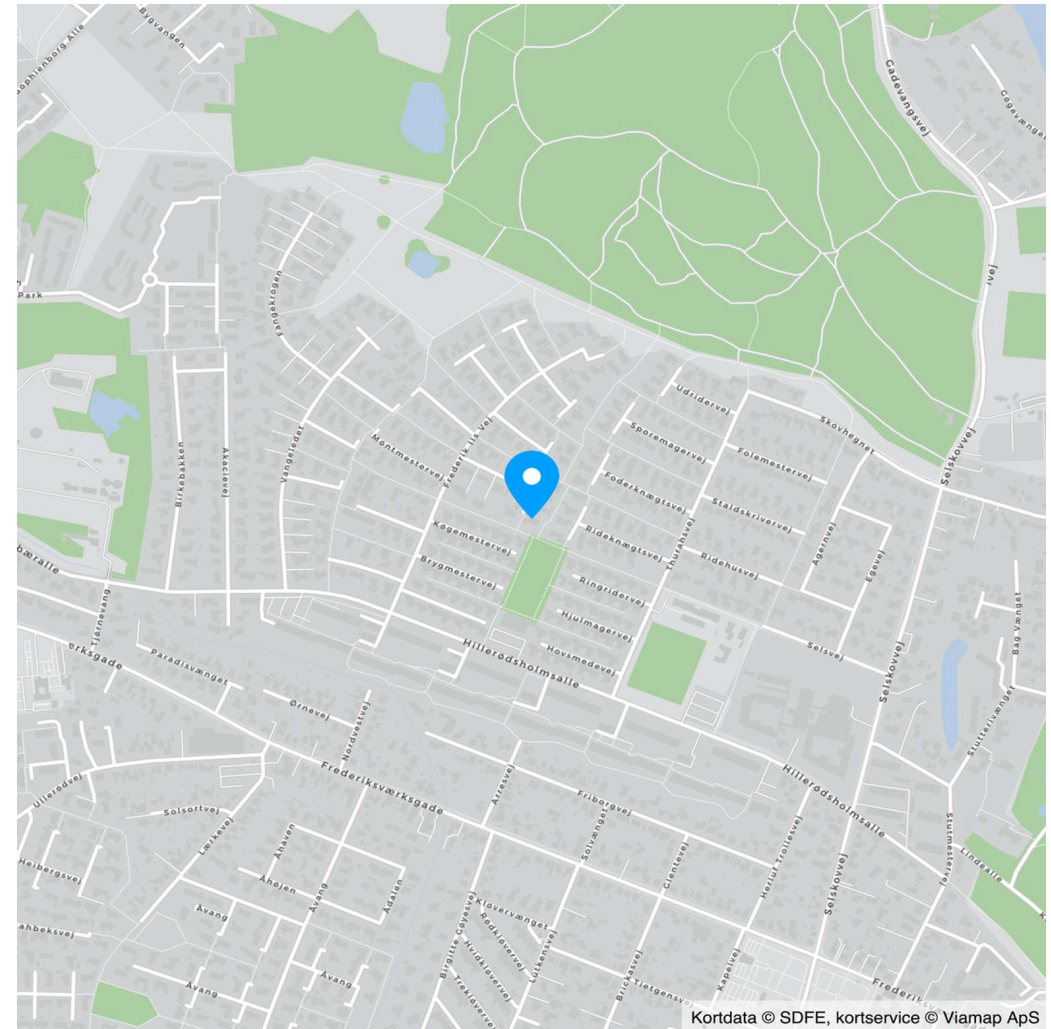
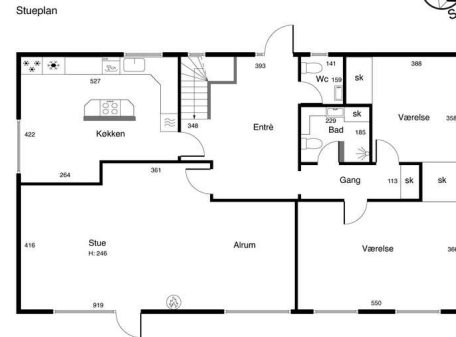
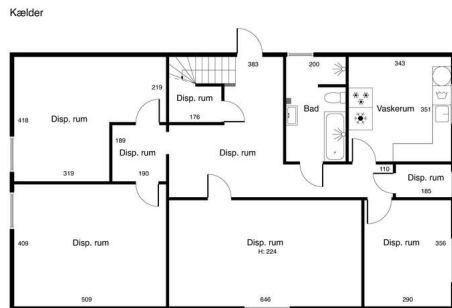
Terrasse



Adresse: Jægermestervej 18, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1616  
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 26.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Jægermestervej 18, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1616  
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 1ant Hillerødsholm, Hillerød Jorder  
BFE-nr.: 5332405  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 4.946.000  
Grundværdi: 2.727.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.956.800  
Grundlag for grundskyld: 2.181.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 735 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 140 m<sup>2</sup>  
Carport: 35 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 14 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: 24.05.1923 - Dok om vej mv  
- Nr. 2: 01.07.1965 - Tillæg til byplan nr. 1

**Planer**

Kommuneplan  
Kommuneplan VB.B.12 - Vestbyen, Selskovkvarteret  
Lokalplan BV1 - Selsvangkvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Gram - Keramisk, Den ene indikator kan nogle gange slukke, men pladen virker som den skal), Emhætte (Silverline), Mikrobølgeovn (Moulinex), Køle/fryseskab (LG), Køleskab (Liebherr), Fryser (Bauknecht), Opvaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jægermestervej 18, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1616  
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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.

**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.: 24.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og solcelleanlæg

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes i dag med fjernvarme, elvarme og brændeovn. Der er desuden solcelleanlæg.

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 brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Jægermestervej 18, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1616  
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 26.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.180	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	14.399	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebekæmpelse	kr.	114	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	5.048	I alt	kr.	6.543.917
Skorstensfejer	kr.	614			
Husforsikring	kr.	8.560			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.913			

**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: Jægermestervej 18, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1616  
Ejerudgift/md.: kr. 4.076

Dato: 26.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 260.000

**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