



REAL

Agertoften 11, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	6.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.486	Grund m2	788
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1433**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Agertoften 11, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1433
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 04.11.2025



Beskrivelse:

Moderne villa i naturskønne omgivelser – klar til indflytning

Velkommen til denne fantastiske villa, der byder på en unik og optimal planløsning samt naturskøn beliggenhed yderst tæt på skov og eng. Samtidig har du kort afstand til stationen, skole, gymnasiet og indkøbsmuligheder samt cykelstier direkte til daginstitution og alle fritidsaktiviteterne omkring Royal Stage. Med sine 155 kvadratmeter boligareal fordelt over to etager, tilbyder denne villa masser af plads til både afslapning og aktivitet.

Når du træder ind i huset bliver du mødt af en lys og rummelig entre. Du ledes forbi det stilfulde gæstebadeværelse med brus og praktisk vaskesøjle. Herfra kommer du videre til køkken-alrummet hvor familien kan samles om madlavning, lektielæsning og nyde måltiderne sammen. Fra køkkenet er der direkte adgang til bryggers som giver mulighed for ekstra opbevaringsplads. Den store indbydende stue med direkte udgang til den imponerende terrasse er hjemmets hjerte. Stuen er rummelig og har et fantastisk lys fra de mange vinduer hele dagen. Her kan hele familien være samlet uanset om I hver især vil se tv, læse eller børnene vil lege på gulvet. Terrassen fungerer som en forlængelse af stuen og skaber et dejligt flow mellem inde- og udeliv. Her er der fred og idyl og du kan ugenert nyde solrige dage eller lune aftener under markisen. 1. salen indeholder hele 4 rummelige værelser samt endnu et badeværelse med brus. Dette gør det ideelt for familier med børn eller behov for kontorplads hjemmefra. Fra soveværelset er der udgang til en overdækket balkon hvor du ligeledes kan nyde sol og læ.

På den modsatte side af huset er der frugttræer og en stor velplejet græsplæne som er perfekt til leg, bålhygge eller afslapning under åben himmel. Derudover findes der et udhus på grunden som nemt kan anvendes til gæstehus, hjemmekontor eller træning.

Denne ejendom er et sandt fund for dem, der ønsker at bo i et hjem, hvor alt er blevet nøje opdateret og vedligeholdt og samtidig ønsker at have naturen helt tæt på og en hverdags logistik som hænger sammen.

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.

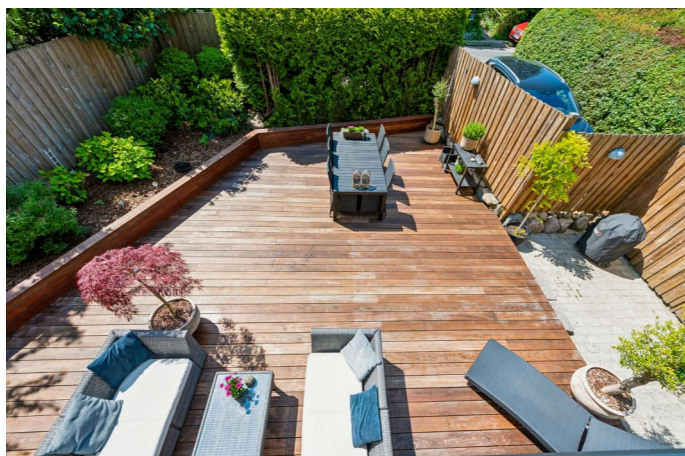
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Agertoften 11, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1433
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 04.11.2025



Terrasse



Badeværelse



Værelse



Ejendommen



Køkken



Stue



Adresse: Agertoften 11, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1433
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 04.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1 fi Holmene, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5328469
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.088.000 kr.
Grundværdi:	2.582.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.270.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.065.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	34 m ²
Udhus:	14 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.06.1948 lbnr. 934295-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
udstyknings mv
Nr. 2 lyst d. 17.02.1951 lbnr. 934296-15 Tillægstekst Dok om byggeplan mv

Kommuneplan 2021 Hillerød Kommune samt forslag om ny kommuneplan 2025

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux ovn, Electrolux kogeplade, Thermex emhætte, Bosch køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, Miele vaskemaskine,
Miele tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Agertoften 11, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1433
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 04.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 16,82 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Frivillig grundejerforening:

Der er en frivillig grundejerforening. Udgift er IKKE medtaget i ejerudgiften. Grundejerforeningen har udarbejdet en hjemmeside med mange oplysninger, der kan være relevante for potentielle købere. Siden finder man via nedenstående link: <http://holmenes-gf.dk/>



Adresse: Agertoften 11, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1433
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 04.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.679	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	13.633	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	6.245	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	39.650
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	6.345.081
Rottebekæmpelse	kr.	93			

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

Ejerudgift i alt 1 år

41.833

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.101 md./ 397.218 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.839 md./ 322.072 år v/26,29%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.11.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Agertoften 11, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1433
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 04.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	704.446	704.446	709.980	DKK	2,93	36.205	26,75	4,69			Nej	
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	3.081.008	3.081.008	3.096.501	DKK	2,72	119.229	25,25	3,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Holmenes Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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