



REAL

Jespervej 163A, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	215
Kontantpris	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.988	Grund m2	1.026
Byggeår/ombygget	1960/2007	Energimærke	B

Sagsnr. **256S1426**

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: Jespervej 163A, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1426
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

Villa på 134 m², samt anneks godkendt til beboelse på 81 m²

Velkommen til denne fantastiske ejendom, der tilbyder en unik kombination af komfort og funktionalitet. Beliggende i den eftertragtede østlige del af Hillerød, er denne villa på 134 kvadratmeter sammen med et charmerende anneks på 81 kvadratmeter det perfekte hjem for den moderne familie. Med et samlet boligareal på hele 215 kvadratmeter er der rigelig plads til både privatliv og fællesskab.

Villaen byder velkommen med et praktisk bryggers, ideelt til hverdagens opgaver. Det åbne køkken-alrum skaber en indbydende atmosfære, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder. Herfra flyder rummet naturligt over i stuen, som inviterer til afslapning og socialt samvær. Villaen rummer desuden to værelser; det ene kan nemt opdeles i to mindre rum alt efter behov, hvilket gør det fleksibelt for familier med børn eller behov for kontorplads. Badeværelset er rummeligt og moderne indrettet med brusefaciliteter.

Annekset fungerer som en selvstændig bolig med egen stor stue, køkken-alrum samt et lyst soveværelse og badeværelse. Den solrige terrasse foran annekset bliver hurtigt det foretrukne sted at nyde morgenkaffen eller aftenen.

Udendørs finder du en rummelig carport med tilhørende skur – perfekt til opbevaring af cykler eller haveredskaber. Haven er højt beliggende og giver dig en betagende udsigt over området samt flere hyggelige terrasser, hvor du kan nyde de lange sommerdage. Græsplænen indbyder til leg og udendørs aktiviteter for både børn og voksne.

Ejendommen ligger ideelt placeret tæt på skove og engarealer, såvel som praktiske faciliteter såsom indkøbsmuligheder og busforbindelser lige ved hånden. Skolen ligger blot en kort gåtur væk ned ad vejen, hvilket gør hverdagen let for børnefamilien.

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: Jespervej 163A, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1426
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 19.08.2025



Værelse



Værelse



Stue



Køkken



Badeværelse

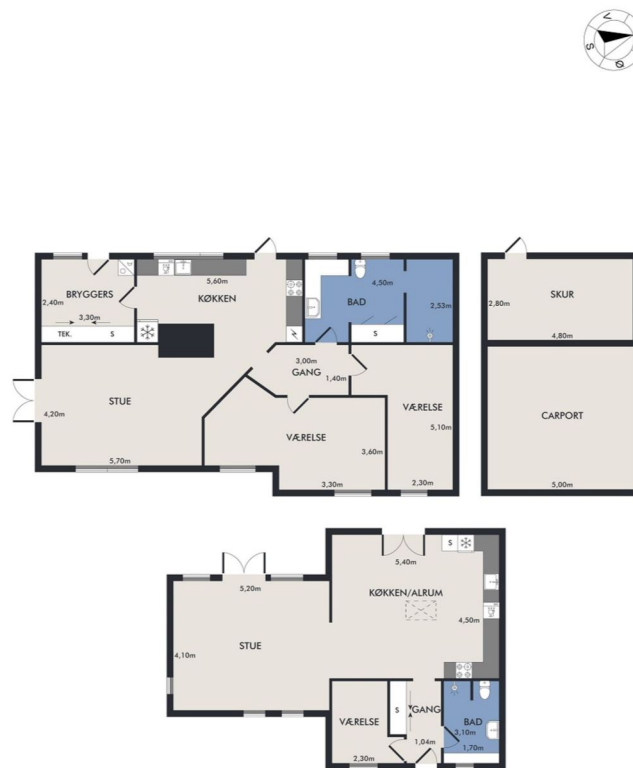


Køkken

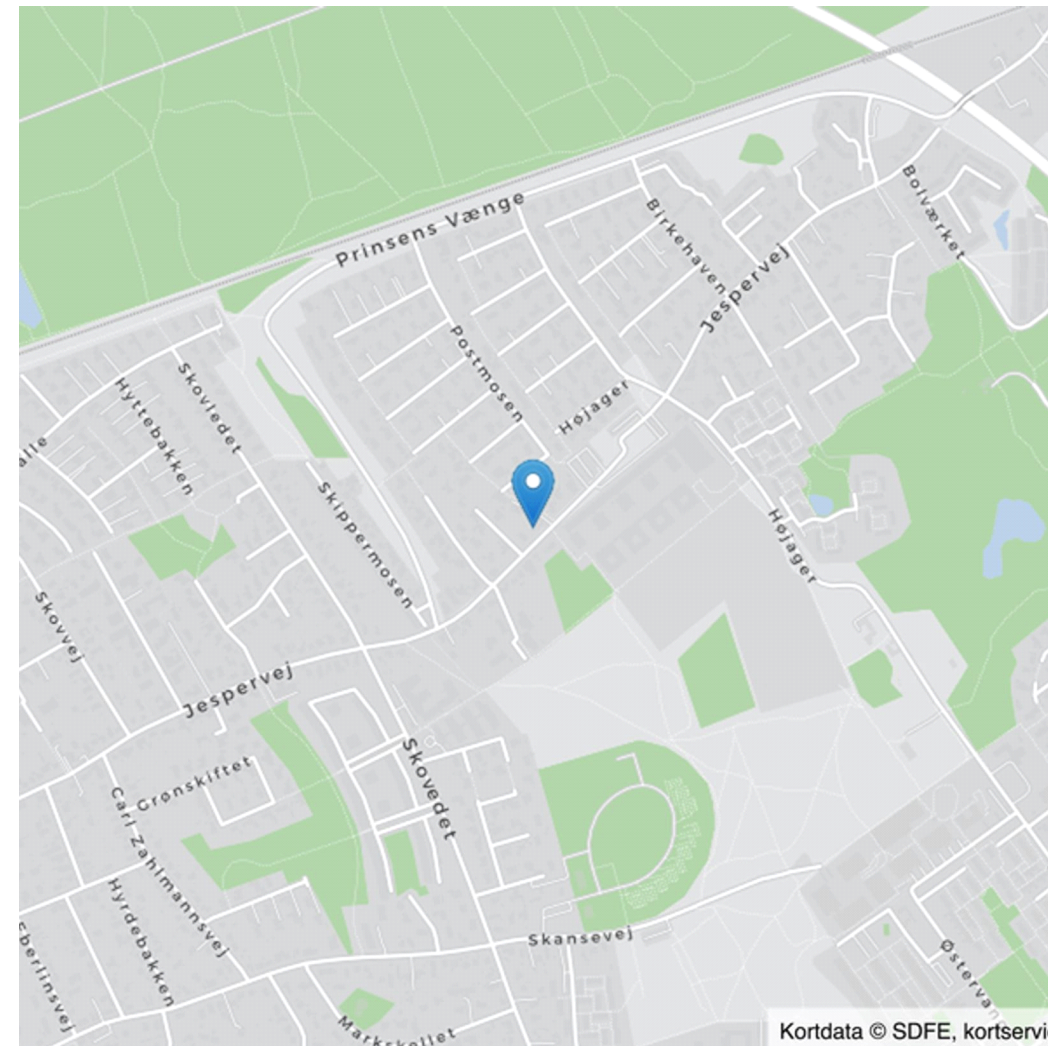
Adresse: Jespervej 163A, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1426
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 19.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Jespervej 163A, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1426
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	36 h Hillerød Overdrev
BFE-nr.:	5329363
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1960/2007

Arealer*

Grundareal:	1.026 m ²
Boligareal i alt:	215 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	50 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. 25.07.1935 lbnr. 934506-15 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 15_G_700
Nr. 2 lyst d. 04.10.1956 lbnr. 934507-15 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om afbenyttelse af et jordstykke mv Filnavn: 15_P_171

Byplanvedtægt nr. 30
Kommuneplan 2021 samt forslag om ny 2025 Hillerød Kommune

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.641.000 kr.
Grundværdi:	2.482.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.712.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.985.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens ovn, AEG/Ztove kogeplade, Siemens emhætte, Samsung køle/fryseskab, Siemens opvaskemaskine, LG vaskemaskine
samt quooker og BWT-anlæg.

I anneks er følgende: Bauknecht opvaskemaskine, ovn, kogeplade, emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jespervej 163A, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1426
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 19.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring 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.: 13.300 Forbrug: 12,41 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 salgsopstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. bolig m2:

Ejendommen består af en villa på 134 m2 og herudover et anneks (godkendt til bolig) på 81 m2. Derfor er det samlede boligareal 215 m2.

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.

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.

Solceller:

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg. Køber opfordres til selv at søge vejledning herom.



Adresse: Jespervej 163A, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1426
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.935	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	13.105	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.429
Renovation	kr.	5.183	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	36.050
Rottebekæmpelse	kr.	139	I alt	kr.	5.744.479
Husforsikring *anslået	kr.	10.500			

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

47.862

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.843 md./ 370.118 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.726 md./ 296.710 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 4 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: 15.08.2025
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: Jespervej 163A, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 256S1426
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 19.08.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.673.328	2.673.328	2.674.578	DKK	3,03	120.999	25,25	2,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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