



REAL

Agertoften 9, Hjordkær, 6230 Rødekro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	253
Kontantpris	1.495.000	Værelser	9
Ejerudgift	1.755	Grund m2	1.062
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **71900075**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS
CVR-nr. 38490303
Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa
Tlf. 22836100 / aabenraa@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

REAL

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 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Velholdt og veldisponeret villa med dobbelt garage og værksted

I det rolige og hyggelige kvarter på Agertoften 9 i Hjordkær finder du en bemærkelsesværdig ejendom, der har været ejet af den samme ejer fra starten. Med en fantastisk kombination af rum, plads og beliggenhed, tilbyder denne bolig en enestående mulighed for den store familie, der ønsker både komfort og potentiale til at skabe sit eget unikke hjem.

Denne rummelige villa byder på hele ni velindrettede værelser, der er fordelt over en imponerende ejendomsstørrelse på 253 m². Her er der rigelig plads til både at samle familien og til at finde individuelle frirum i en travl hverdag. Ejendommen er beliggende på en 1062 m² stor grund, hvor den lukkede have indbyder til familieliv og afslapning.

Ydermere er der en dobbelt garage og værksted, der også kan anvendes som ekstra opbevaringsplads eller til hobbyaktiviteter. Det giver mulighed for alsidig brug og tilpasning efter behov.

Villaens attraktive beliggenhed på en rolig, lukket villavej giver trygge rammer, ideel for børnefamilier. Her kan børn lege frit uden bekymring, mens forældrene nyder roen. Der er nem adgang til Hjordkær Skole, pasningsmuligheder, fritidsaktiviteter, indkøb og motorvej. Desuden er der et rigt foreningsliv og skøn natur tæt på.

Selvom boligen er velholdt, er der mulighed for at modernisere eller tilpasse efter eget behov og stil. Her kan man forvandle drømme til virkelighed, hvad enten det drejer sig om en opdateret indretningsstil, en ny køkkenoplevelse eller et udvidet opholdsområde.

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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Agertoften 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025



Adresse: Agertoften 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025





Adresse: Agertoften 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	420 Hjordkær Ejerlav, Hjordkær
BFE-nr.:	5250636
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.401.000 kr.
Grundværdi:	251.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.120.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.062 m ²
Boligareal i alt:	253 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	110 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	49 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. 05.07.1976 lbnr. 6161-43 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 43_D_585
Nr. 2 lyst d. 21.02.1991 lbnr. 1043-43 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 43_M_643

Planer for ejendommen:

- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland - AHj08

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. AEG, Komfur mrk. VOSS, Opvaskemaskine mrk. Bosch, Emhætte Thermex-Turbo.

Køber er gjort bekendt med, at der er tale om ældre hårdhvidevarer. Sælger giver derfor ingen garanti for funktionaliteten. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Agertoften 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 32,29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Lettere forurennet:

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et nitratfølsomt område. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljorportal.dk.

Brændeovn:

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyst servitut og ejendomsdatarapporten, er forsyningspligt til fjernvarme.



Adresse: Agertoften 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025

Udgået før kortlægning:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er registreret hos kommunen og regionen, som udgået før kortlægning jf. jordforureningsakterne.



Adresse: Agertoften 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.716	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.641	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.386
Husforsikring	kr.	8.966	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	1.521.236
Skorstensfejning	kr.	466			
Rottebekæmpelse	kr.	94	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

21.062

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.077 md./ 96.926 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.463 md./ 77.559 år v/26,55%
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: 16.12.2025
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 9, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900075
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 22.12.2025

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:

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
Ingen													

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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme