



REAL

Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	114
Kontantpris	3.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.770	Grund m2	144
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1474**

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: Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025



Beskrivelse:

Skønt rummeligt rækkehus med 17 m2 hems og skønt udemiljø

Velkommen til dette charmerende rækkehus, der byder på en perfekt kombination af moderne komfort og klassisk charme. Beliggende i det eftertragtede område Ny Hammersholt, hvor Slåenbækken byder på et fantastisk nabofællesskab. Denne bolig tilbyder et boligareal på 114 kvadratmeter samt en unik hems på 17 kvadratmeter, som giver ekstra plads til kreative formål eller hyggelige stunder. Huset blev oprindeligt bygget i 1980, men fremstår nu moderniseret og opdateret med nutidens bekvemmeligheder.

Indenfor mødes du af en indbydende entre, der fører videre til et mindre bryggers – ideelt for hverdagens gøremål. Et gæstetoilet er også at finde her, hvilket gør det nemt at have besøg uden at skulle dele husets primære badeværelse. Det åbne køkken ligger i forbindelse med den lyse stue, hvilket skaber en fantastisk ramme for sociale sammenkomster og familiehygge. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter og har masser af bordplads til madlavning.

På første sal finder du to store værelser, som tidligere har været opdelt i fire mindre rum. Dette giver mulighed for fleksibilitet alt efter behov – om det så er flere soveværelser eller måske kontor- eller hobbyrum. Badeværelset på denne etage er elegant indrettet med bruseniche og stilfulde detaljer.

Den store lysfyldte hems er en særlig perle ved denne ejendom. Her kan man skabe sit eget lille fristed – måske som læsehjørne eller hjemmekontor? Udenfor venter to dejlige terrassemiljøer; den ene side prydes af en smuk træterrasse perfekt til sommerens grillaftener eller afslapning under åben himmel.

Velkommen til.

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: Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025



Stue



Alrum



Værelse



Badeværelse



Værelse



Hems

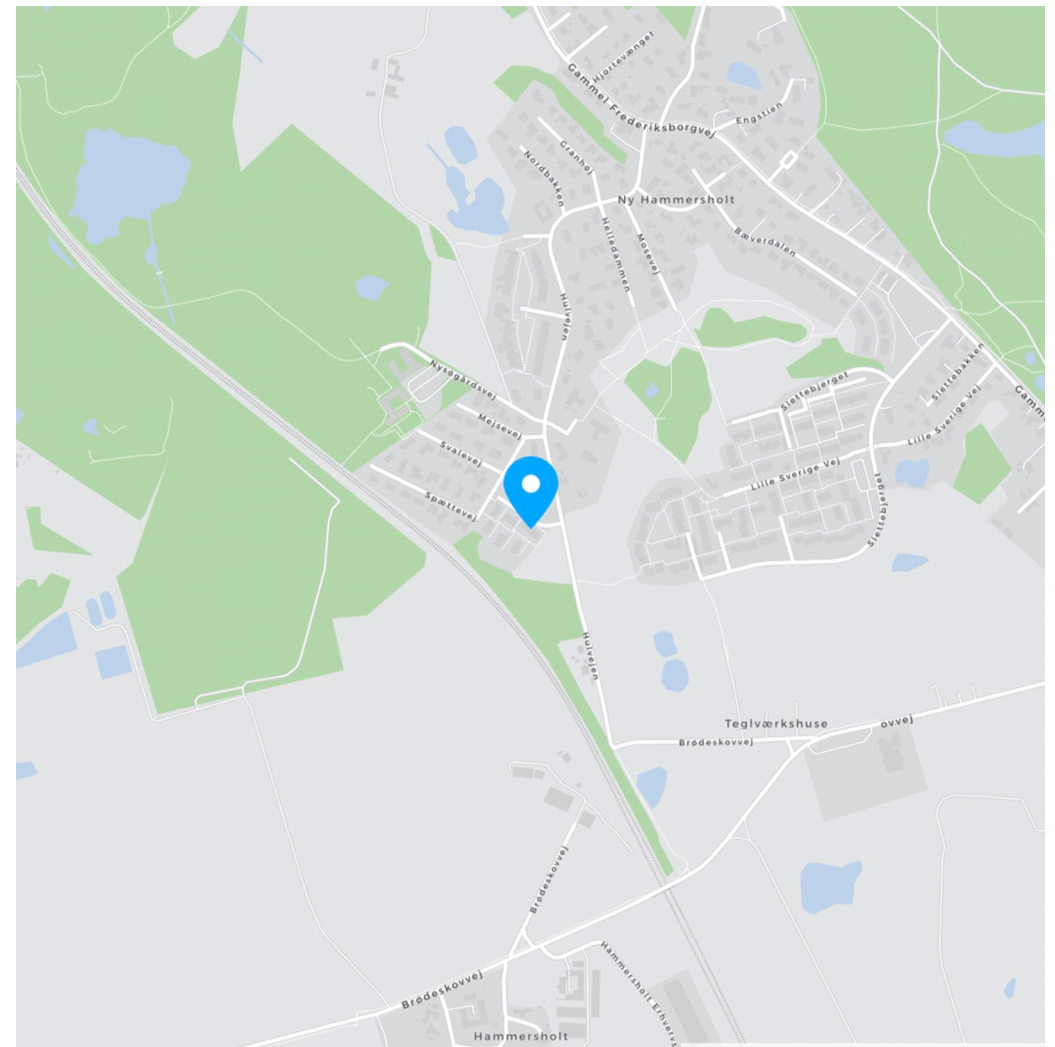
Adresse: Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Slånebækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	8 bh Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.:	2254371
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.628.000 kr.
Grundværdi:	1.434.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.102.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.147.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	144 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m ²
Brændeskur:	1 m ²

Herudover 17 m2 hems

* 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. 08.01.1966 lbnr. 268-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 15_U_14
Nr. 2 lyst d. 08.11.1979 lbnr. 44096-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 15_U_14

Kommuneplan 2025-2037, Hillerød Kommune
Byplanvedtægt for Ny Hammersholtområdet

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Grundig ovn, Witt kogeplade, emhætte, AEG mikroovn, Liebherr køleskab, Electrolux fryser, Bosch opvaskemaskine, Miele
vaskemaskine, Brandt/Blomberg tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens brandforsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug: 6.875,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med el i form af en varmepumpe, og suppleres med brændeovn

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.

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

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovn/Pejseindsats:

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.

Brændeovnens/pejseindsatsen er undtaget for reglerne i EO/KO:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da brændeovnen er produceret senere end 1. januar 2003.



Adresse: Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025



Adresse: Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.722	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	7.572	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.640
Husforsikring	kr.	4.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.896			
Grundejerforening	kr.	6.000	I alt	kr.	3.424.890
Skorstensfejning	kr.	681			
Rottebekæmpelse	kr.	68			

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 33.240

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.979 md./ 215.751 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.563 md./ 174.758 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: 22.10.2025
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: Slåenbækken 3, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 256S1474
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 23.10.2025

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	535.318	535.318	487.077	DKK	2	41.647	17,00	4,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Slåenbækken Formand Anders Bartholin

Pligt til medlemskab: Ja

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