



REAL

Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	4.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.489	Grund m2	800
Byggear	1972	Energimærke	E

Sagsnr. **256S1366**

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: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. 31232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

REAL



Beskrivelse:

Charmerende villa med rummelighed og naturskøn beliggenhed nær Store Dyrehave

Velkommen til denne charmerende villa fra 1972, der tilbyder en perfekt kombination af rummelighed, funktionalitet og en skøn beliggenhed tæt på naturen. Med et boligareal på hele 176 kvadratmeter, samt flere kvadratmeter i underetagen, er der plads til både familieliv og kreative udfoldelser. Ejendommen er indrettet med øje for komfort og praktiske løsninger, hvilket gør den ideel for både børnefamilier og dem, der blot ønsker ekstra plads.

Når du træder ind i villaens stueplan, mødes du af en lys og indbydende entre, som fører dig videre til den store stue. Her kan du nyde hyggelige aftener foran brændeovnen eller lade blikket vandre ud over området gennem de store vinduespartier. Fra stuen er der direkte adgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller lange sommeraftener uanset vejret. Køkkenet er rummeligt med god plads til at samle familie og venner omkring spisebordet. Det åbne køkkenmiljø giver mulighed for at være sammen om madlavningen samtidig med at samtalen flyder frit mellem kokken og gæsterne. De tre gode værelser i stueplan sikrer privatlivets fred for alle familiemedlemmer eller kan anvendes som kontor- eller hobbyrum alt efter behov. Med to badeværelser i stueplan slipper I for kø om morgenen – her er tænkt på det praktiske i hverdagen! Underetagen byder yderligere på mange muligheder: En separat entre leder dig ned til et badeværelse mere samt et funktionelt vaskerum. For dem med håndværkerdrømme findes også et værksted klar til brug samt et viktualierum perfekt til opbevaring af mad og drikkevarer. Tre ekstra rum venter kun på din fantasi – hvad enten det skal være teenageafdeling, hjemmebiograf eller fitnessrum; valget er dit! Haven omkring huset byder på flere dejlige terrasse miljøer hvor man kan finde sol såvel som skygge hele dagen igennem.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret lige ved enden af vejen finder du Store Dyrehave; et sandt paradys for naturelskere! Her har I rig mulighed for gåture blandt smukke træer eller cykelture ad de mange stier området tilbyder.

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: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

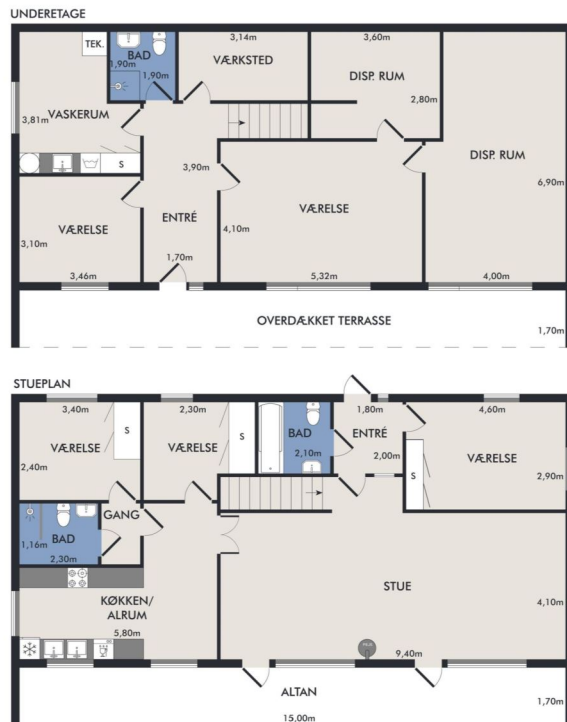
Dato: 31.01.2026



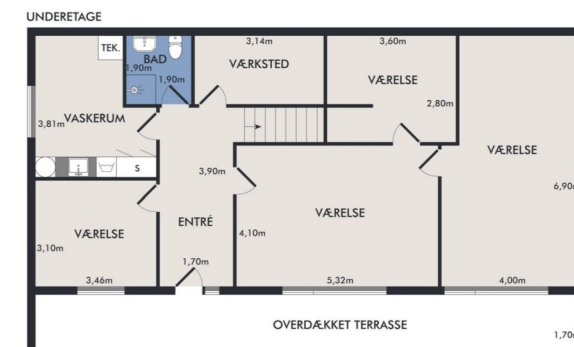
Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	4 ad Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.:	2254209
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.529.000 kr.
Grundværdi:	3.236.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.423.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.588.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	123 m ²
Carport:	30 m ²
Udhus:	15 m ²
Udhus:	9 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. 04.07.1972 lbnr. 16244-15 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 15_H_245
Nr. 1 lyst d. 04.07.1972 lbnr. 16244-15 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 15_H_245
Nr. 1 lyst d. 04.07.1972 lbnr. 16244-15 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 15_H_245

Kommuneplan 2021, Hillerød Kommune
Kommuneplan 2025(forslag), Hillerød Kommune
Byplanvedtægt nr. 36, Ny Hammersholt

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss emhætte, Voss komfur(med ovn), Bauknecht mikroovn, Gram køleskab, Bosch opvaskemaskine, AEG vaskemaskine,
Whirlpool tørretumbler, Electrolux dybfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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 varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 43.500 Forbrug: 21.975,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med el samt brændeovn.

Sælgers seneste forbrug:
Vand: 01.01.2023 - 31.12.2023 35,9 m3.

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 E.

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.

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:

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnens skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.



Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026



Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.558	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	17.086	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.359
Husforsikring	kr.	8.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	5.038.209
Skorstensfejning	kr.	588	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Ejerudgift i alt 1 år		53.866			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.810 md./ 321.714 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.651 md./ 259.809 år v/25,60%
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: 31.01.2026
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: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 31.01.2026

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.

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.418.000	2.418.000	1.780.636	DKK	1	42.305	26,00	4,05			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