



REAL

Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	112
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.212	Grund m2	134
Byggear	1977	Energimærke	A2010

Sagsnr. **256S1436**

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: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025

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

REAL



Beskrivelse:

Charmerende rækkehus med rummelig kælder og solrig terrasse

Velkommen til denne indbydende rækkehus fra 1977, der byder på et boligareal på 112 kvadratmeter samt en rummelig kælder på yderligere 62 kvadratmeter. Her får du en bolig, der er klar til indflytning, men som også tilbyder mulighed for at sætte dit eget præg med opdateringer efter din smag. Boligen er ideelt beliggende i et attraktivt kvarter, hvor både ældre og yngre beboere nyder godt af de mange faciliteter og grønne områder.

Indenfor mødes du af en lys entre, der fører videre til det oprindelige gæstetoilet. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den store stue, hvilket skaber et dejligt samlingspunkt for familien. Fra stuen har du direkte adgang til en solrig terrasse, hvor du kan nyde de lange sommerdage eller hyggelige aftener under åben himmel. På første sal finder du tre gode værelser samt et badeværelse med brus – perfekt indrettet til familielivet.

Kælderen byder på ekstra plads med vaskerum og tre disponible rum, der kan anvendes efter behov – hvad enten det er som hobbyrum, kontor eller opbevaring. Udenfor venter endnu mere at glæde sig over; her er terrassearealer både foran og bagved huset, så solen kan nydes hele dagen lang.

Foran rækkehuset findes en fælles parkeringsplads lige ved døren – en praktisk detalje i hverdagen. Området omkring boligen er fyldt med muligheder for udendørs aktiviteter; flere legepladser sikrer sjov for børnene, mens de voksne kan tage afslappende gåture i den nærliggende Store Dyrehave eller blot nyde naturens ro i områdets grønne oaser.

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: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Stue



Køkken



Alrum

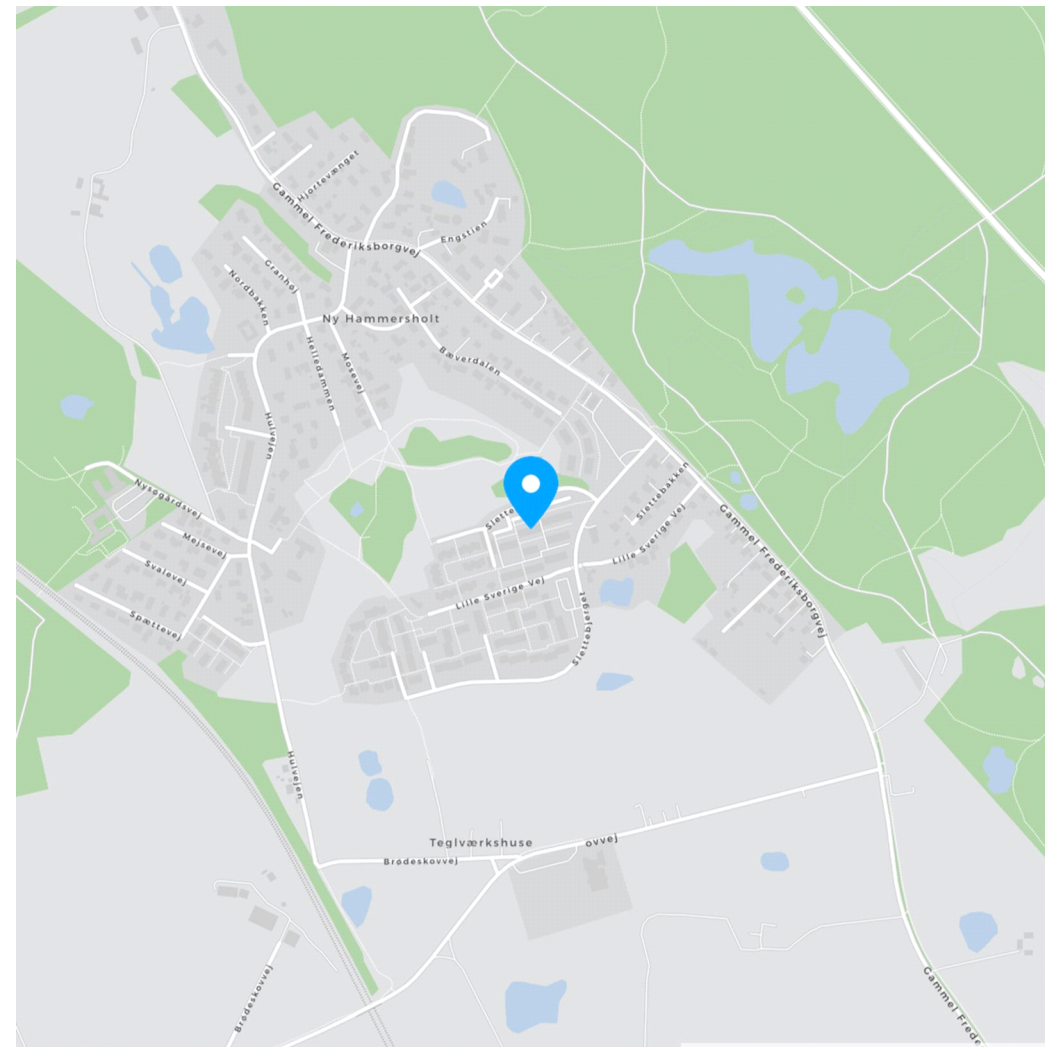
Adresse: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	9 cø Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.:	2254490
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.180.000 kr.
Grundværdi:	1.571.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.544.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.256.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	134 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	62 m ²
Udhus:	7 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. 10.03.1977 lbnr. 9592-15-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening
mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 15_DD_181

Byplanvedtægt nr. 36
Kommuneplan 2021 Hillerød Kommune samt forslag om ny plan 2025 - 2037 (Ikke
vedtaget)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Zanussi kogeplade, Zanussi ovn, emhætte, Samsung mikroovn, Gram køleskab, Gram fryser, Gram opvaskemaskine, Blomberg
vaskemaskine, Zanussi tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 12.320,00 KWh

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.974	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.295	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	3.971	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.835	I alt	kr.	3.023.509
Grundejerforening	kr.	6.000	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.	66			
Grundejerforening - vedligeholdelseskonto	kr.	2.400			
Ejerudgift i alt 1 år		38.542			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.216 md./ 194.591 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.998 md./ 155.980 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: 08.09.2025
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: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.471.960	1.456.464	1.453.161	DKK	0,2	47.495	13,25	7,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Slettebjerget 21-66 Formand Torben Strunge Pedersen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingen, 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.

Grundejerforenings hjemmeside:

Grundejerforeningen har udarbejdet en hjemmeside med mange oplysninger, der kan være relevante for potentielle købere. Siden finder man via nedenstående link: www.slettebjerget21-66.dk

Grundejerforenings vedligeholdelsesfond:

Vedligeholdelsesfonden dækker pt. snerydning og klip af græsplæner.

Fælles varmebidrag:

Der betales aktuelt et månedligt varmebidrag på kr. 981, som håndteres af ejerlauget. Køber gøres opmærksom på, at dette kan rettes løbende. Årligt foretages en individuel aflæsning, som ligger grund for årlig afregning. Her vil det månedlige bidrag opdateres, baseret på husets forholdsmæssige forbrug af varme. Køber gøres opmærksom på, at der hertil kan forekomme en mer betaling for manglede afkøling af fjernvarmen. Da målerne ikke kan aflæses individuelt, vil dette fordeles ligeligt mellem ejerlaugets husstande og ikke til hver enkelt husstand.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:



Adresse: Slettebjerget 43, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 256S1436
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 09.09.2025

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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