



REAL

Slettebjerget 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	128
Kontantpris	3.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.215	Grund m2	127
Byggear	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **256S1375**

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 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025



Beskrivelse:

Rækkehus med fantastisk udsigt!

Velkommen til dette skønne rækkehus, der byder på en unik kombination af komfort, stil og enestående beliggenhed. Med et boligareal på 128 kvadratmeter over 2 plan, er denne ejendom perfekt for dem, der søger et hjem i naturskønne omgivelser uden at gå på kompromis med nærheden til byens bekvemmeligheder.

Huset fremstår velholdt og indbydende. Det lyse køkken/alrum/stue er hjertet i hjemmet, hvor du kan nyde madlavning og samvær med familien. Herfra har du direkte adgang til altanen, der tilbyder en fantastisk udsigt over det omkringliggende landskab. Altanen bliver hurtigt dit foretrukne sted at afslutte dagen med et glas vin, hvorimod den lukkede gårdhave foran er ideel til morgenkaffen. Den åbne planløsning gør det nemt at indrette efter dine behov og ønsker. Huset har også et mindre haveareal.

Beliggende på Slettebjerget, får du her det bedste fra begge verdener: roen fra naturen lige udenfor døren samt blot ti minutters kørsel til Hillerød centrum. Her finder du shoppingmuligheder, caféer og kulturelle oplevelser. Bilen kan du trygt parkere i den medfølgende garage.

Dette rækkehus repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et hjem i et yderst attraktivt område. Kom selv og oplev charmen ved denne ejendom – vi garanterer, at du vil føle dig hjemme fra første øjeblik.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Slettebjerget 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025



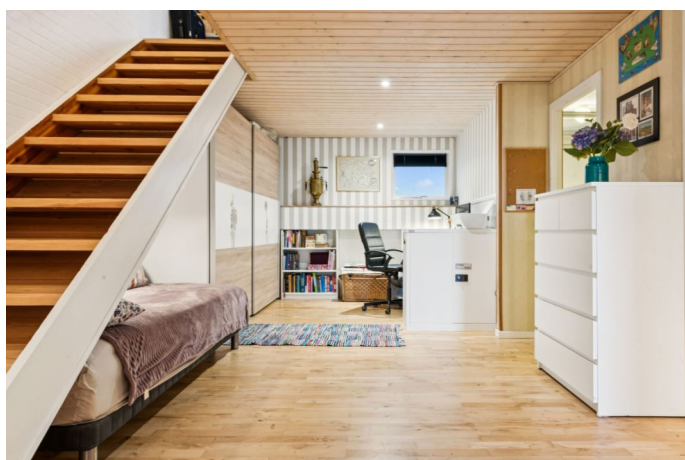
Stue



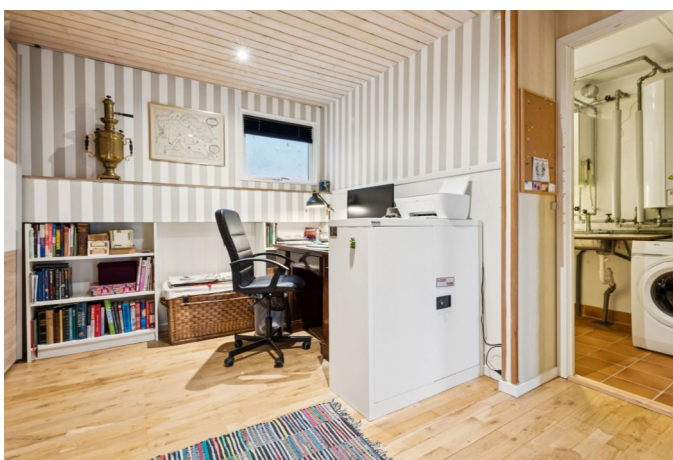
Spisestue



Køkken



Værelse



Alrum

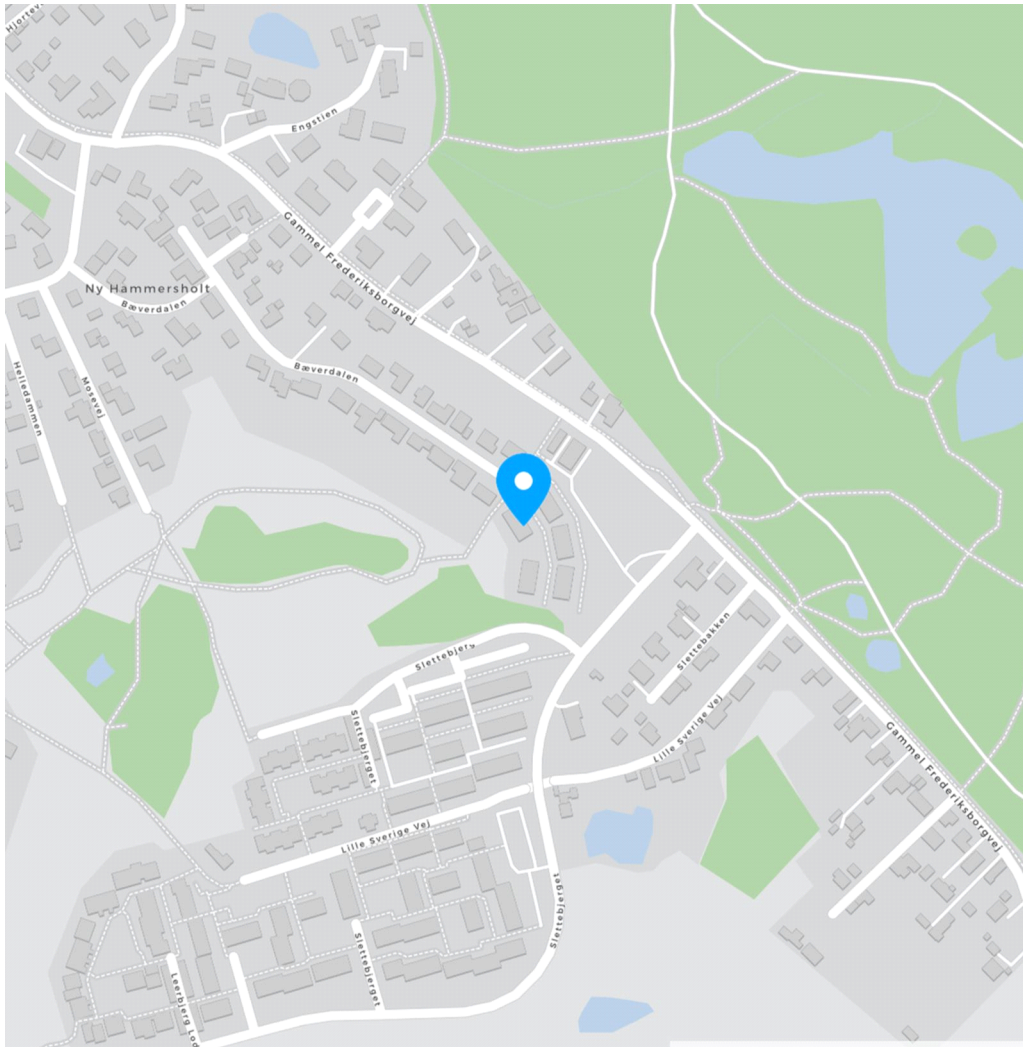


Værelse

Adresse: Slettebjerget 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025





Adresse: Slettebjerget 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	9 bo Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.:	2254452
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	127 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	6 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. 28.06.1976 lbnr. 19694-15-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening
mv, vej mv, hegn, hegnsmur mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 15_GG_696

Kommuneplan 2025-2037 Hillerød Kommune
Byplanvedtægt nr. 36 Hammerholtsområdet

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.101.000 kr.
Grundværdi:	1.527.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.480.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.221.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Witt Piper emhætte(2017), AEG kogeplade(2017), AEG ovn(2017), Gram køleskab(2003), Bosch opvaskemaskine(2017), AEG
vaskemaskine(2018), AEG tørretumbler(2018), Atlas dybfryser(2020)(Mangler indre låge).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slettebjerget 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med både fjernvarme og el

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 B.



Adresse: Slettebjerget 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	8.063	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	5.505	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.896	I alt	kr.	3.326.236
Grundejerforening	kr.	6.000			
Rottebekæmpelse	kr.	66			
GF - Snerydning	kr.	2.400			

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 38.582

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.394 md./ 208.734 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.103 md./ 169.234 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 3 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: 19.11.2025
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 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.711.000	1.711.000	1.183.311	DKK	1,5	37.478	25,75	4,16	17.658		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Slettebjerget 1-20

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 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 salgsoptillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelser. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

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.



Adresse: Slettebjerget 15, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 256S1375
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 21.11.2025

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