

A photograph of a brick house with solar panels on the roof and a garden patio. The house has a red brick facade, a tiled roof with several skylights, and a large window. A paved patio with a table and chairs is in the foreground, surrounded by greenery and a stone wall. A blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Slettebjerget 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	124
Kontantpris	3.498.765	Værelser	4
Ejerudgift	3.053	Grund m2	162
Byggear	1980	Energimærke	A2020

Sagsnr. **256S1428**

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 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.498.765

Sagsnr.: 256S1428
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 08.11.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar rækkehus med moderne energiløsninger og skøn beliggenhed

Velkommen til dette charmerende rækkehus, der byder på et boligareal på 124 kvadratmeter fordelt over to etager, dertil et udnyttet loft. Huset er perfekt for familien, der ønsker en kombination af komfortabel boligindretning og moderne energiløsninger. Ved ankomsten bliver du mødt af en indbydende entre, som leder dig videre til et praktisk gæstetoilet samt et funktionelt bryggers. Køkkenet er i åben forbindelse med den lyse stue, hvilket skaber en rummelig atmosfære ideel til både hverdagsliv og underholdning.

Fra stuen har du direkte adgang til en stor terrasse, hvor du kan nyde de solrige dage eller holde hyggelige grillmiddage med venner og familie. På første sal finder du tre gode og rummelige værelser, der alle er badet i naturligt lys. Heroppe ligger også badeværelset udstyret med både brus og spa – det perfekte sted at slappe af efter en lang dag.

Huset er indflytningsklart og designet som et lavenergihus med solvarme installeret for at reducere varmeregningen betydeligt. Derudover anvendes opsamlet regnvand til toiletskyl, tøjvask, havevanding mm, hvilket gør dette hjem både økonomisk fordelagtigt og miljøvenligt.

Ejendommen ligger i et roligt område omgivet af grønne områder samt legepladser for børnene at udforske. Store Dyrehave ligger lige ved hånden, hvilket giver rig mulighed for gåture eller cykelture i smukke naturomgivelser. Denne bolig tilbyder kort sagt masser af natur lige udenfor døren samtidig med alle de bekvemmeligheder, man kunne ønske sig. Rækkehuset er energirenoveret med innovative løsninger som fuldautomatisk energistyring, solvarme, sæsonvarmelager, varmtvandsbuffer med gennemstrømningsvarme, gulvvarme, sokkelisolering, lavenergiglas, afløbsvarmeveksler og andre løsninger der til sammen medfører et energiforbrug til opvarmning og brugsvand på ca. 1/3 af hvad tilsvarende huse bruger. Med energimærke A-2020 er huset fremtidssikret. Udgifterne til varme svinger derfor meget mindre end i tilsvarende boliger der bruger mere energi.

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 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.498.765

Sagsnr.: 256S1428
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 08.11.2025



Terrasse



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

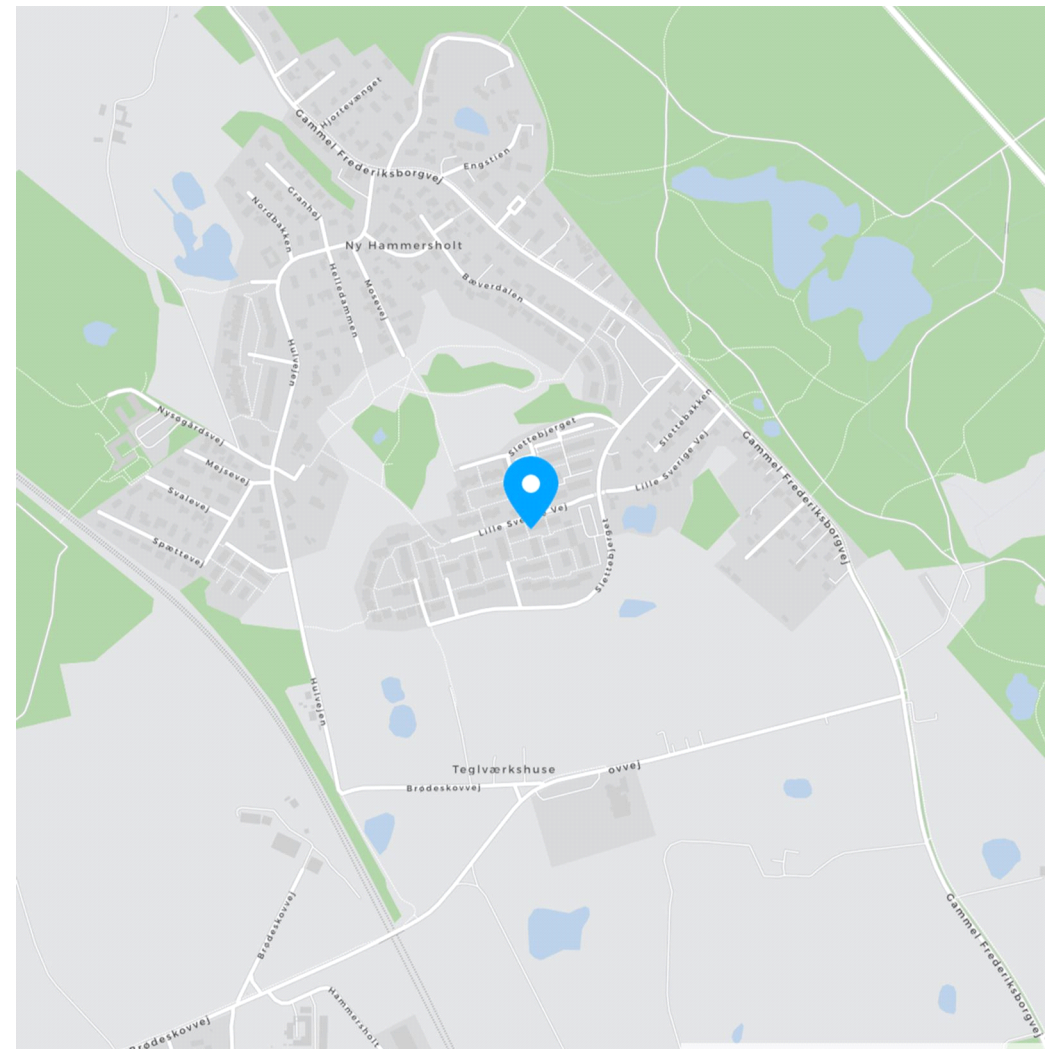


Køkken

Adresse: Slettebjerget 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.498.765

Sagsnr.: 256S1428
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 08.11.2025





Adresse: Slettebjerget 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.498.765

Sagsnr.: 256S1428
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 08.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	9 hb Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.:	2254596
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.144.000 kr.
Grundværdi:	1.597.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.515.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.277.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	162 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	49 m ²

Øvrige arealer:	
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. 10.02.1978 lbnr. 5344-15 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 15_HH_113
Nr. 2 lyst d. 20.04.1978 lbnr. 13694-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 15_HH_113
Nr. 3 lyst d. 26.09.1978 lbnr. 35361-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 15_M_421
Nr. 4 lyst d. 01.02.1979 lbnr. 3977-15 Tillægstekst Dok om fælles varmecentral, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 15_M_421

Byplanvedtægt nr. 36
Kommuneplan 2021 samt forslag om ny plan 2025 Hillerød Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
SMEG komfur med gasblus (koblet til gasflaske), Samsung køle/fryseskab, Emhætte, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slettebjerget 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.498.765

Sagsnr.: 256S1428
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 08.11.2025

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.: 8.400 Forbrug: 5.840,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solvarme med buffertank og sæsonvarmelager
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 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 A2020.



Adresse: Slettebjerget 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.498.765

Sagsnr.: 256S1428
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 08.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.828	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.498.765
Grundskyld	kr.	8.432	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	7.126	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	3.530.274
Grundejerforening	kr.	3.000	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.	71			
Ejerudgift i alt 1 år		36.639			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.426 md./ 221.117 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.939 md./ 179.272 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: 04.11.2025
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 102, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.498.765

Sagsnr.: 256S1428
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 08.11.2025

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.318.695	1.318.695	1.332.218	DKK	4	135.370	13,50	4,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Slettebjerget 96-191

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 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.

Grundejerforenings hjemmeside:

Grundejerforeningen har udarbejdet en hjemmeside med mange oplysninger, der kan være relevante for potentielle købere. Siden finder man via nedenstående link: <https://www.gf-slettebjerget.dk/>

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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