



REAL

Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 65 |
| Kontant | 2.295.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 3.871 | Altan | Ja |
| Byggeår | 1941 | Energimærke | D |

Sagsnr. **256S1587**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1587
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 02.04.2026



Lys og velindrettet lejlighed med solrig altan nær Frederiksborg Slot

Velkommen til denne lyse og velholdte lejlighed på 65 m², beliggende på 2. sal i en klassisk ejendom. Her får du en indflytningsklar bolig, hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd, og hvor du hurtigt vil føle dig hjemme.

Entréen byder dig velkommen til et lyst og moderne køkken med gode materialer og praktiske løsninger. Køkkenet er indrettet med fokus på både komfort og design og giver ideelle rammer for madlavning i hverdagen. Badeværelset fremstår pænt i lyse nuancer og er udstyret med bruseniche.

Lejligheden har et rummeligt soveværelse med gode opbevaringsmuligheder, så der er god plads til garderoben. Den store stue er indbydende og giver plads til både afslapning og samvær.

Fra stuen er der adgang til en solrig altan, hvor du kan nyde solen en stor del af dagen. Her er der rig mulighed for at skabe en hyggelig oase med plads til både afslapning og udeliv.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Frederiksborg Slot og de naturskønne omgivelser, samtidig med at byens butikker og liv ligger lige i nærheden. Her får du en bolig, der kombinerer ro, natur og byliv på bedste vis.

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: Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1587
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 02.04.2026



Køkken



Badeværelse



Altan



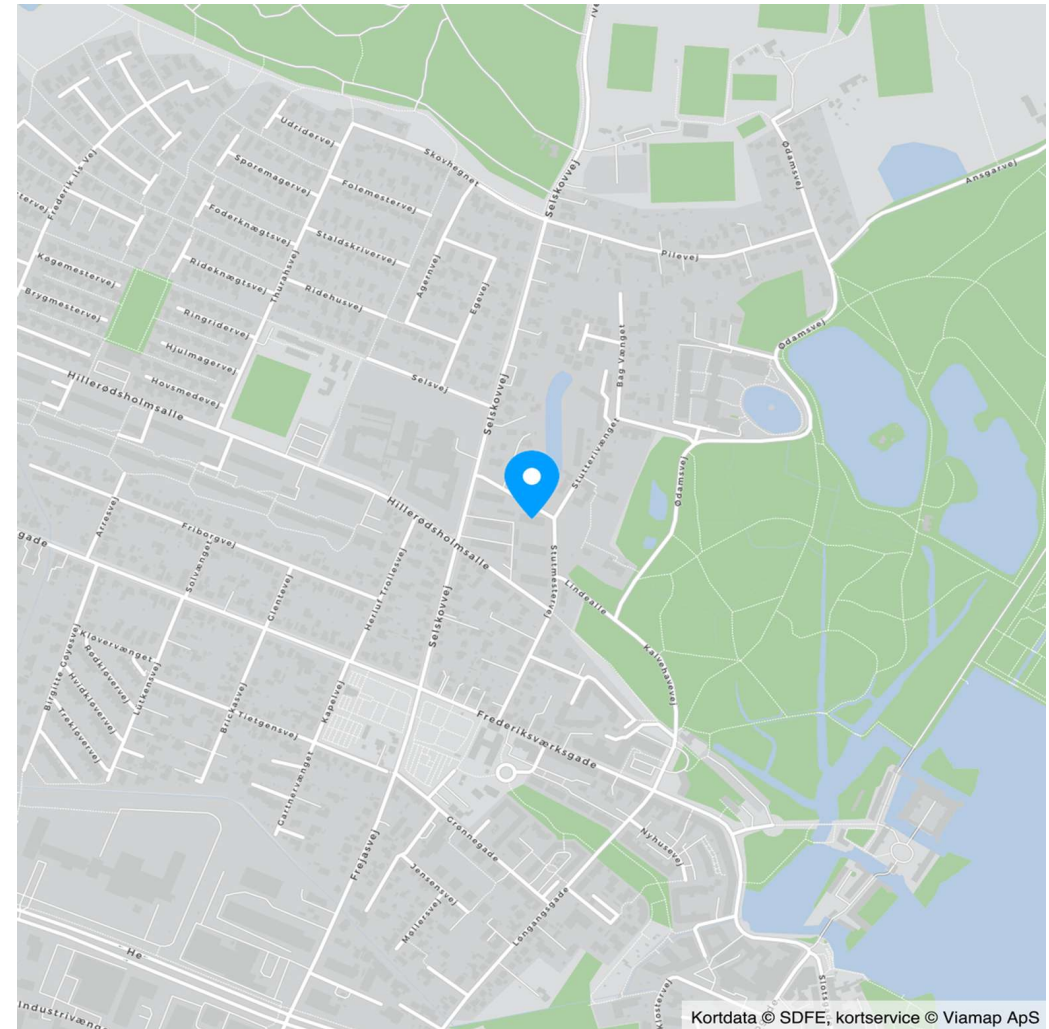
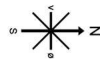
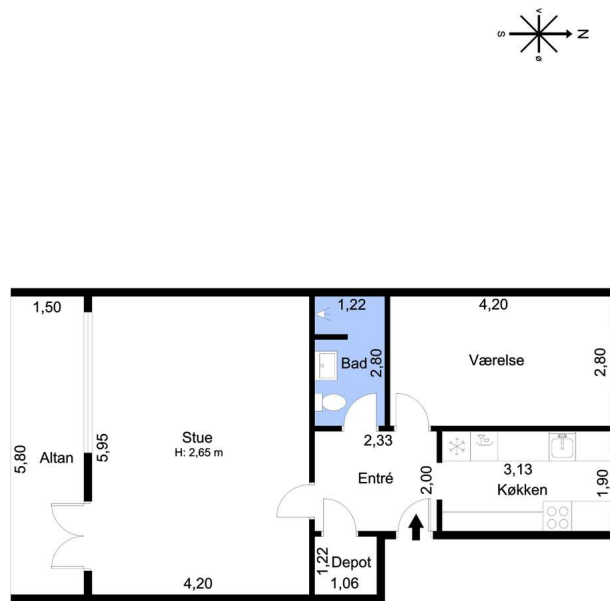
Gårdmiljø



Adresse: Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1587
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 02.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar
Plantegning



Adresse: Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1587
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 1qa Hillerødsholm, Hillerød Jorder m.fl.
BFE-nr.: 255485
Ejerl. Nr.: 48
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1941

Arealer**

Tinglyst areal: 60 m²
Heraf tinglyst boligareal: 60 m²
BBR-boligareal: 65 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.856.000
Grundværdi: 1.193.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.484.800
Grundlag for grundskyld: 954.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.03.1937 - Dok om gangsti mv
- Nr. 2: 03.04.1981 - Dok om carport/garage mv -
- Nr. 3: 10.05.1941 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv 15_I_137
- Nr. 4: 26.03.1925 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 08.02.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 13.01.1927 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 15.02.1906 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 28.07.1999 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for ejerforening Hillerødsholm Parkbebyggelse, tillige lyst pantst. 15_B_472_37 Tillæg til vedtægt tinglyst 26.10.2017 - 100928****
- Nr. 9: 06.11.1924 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 11: 26.10.2017 - Tillæg til vedtægter lyst første gang 28.07.1999-29054-15-S0001

Planer

Byplanvedtægt nr. 4 - Pilevejskvarteret
Kommuneplan VB.B.7 - Vestbyen, Stutmestervej
Lokalplan BV4 - Pilevejskvarteret

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Emhætte (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1587
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 658,33 pr. måned i varme.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Vedtægter lyst pantstiftende kr. 30.000,-

Husdyrhold:

Husdyrhold er ikke tilladt, jf. husordenen § 3.



Adresse: Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1587
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 02.04.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|-----------------------------|-----|---------------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.572 | Kontantpris | kr. | 2.295.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.299 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 15.650 |
| Fællesudgifter/ejerforening | kr. | 28.620 | Ejerskiftegebyr, anslået | kr. | 1.500 |
| Rottebekæmpelse *anslået | kr. | 70 | I alt | kr. | 2.312.150 |
| YouSee Kabel-TV | kr. | 3.888 | | | |
| | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 46.450 | | | |

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: Stutmestervej 25, 2. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 256S1587
Ejerudgift/md.: kr. 3.871

Dato: 02.04.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 22 / 1247

Tinglyst: 22 / 1247

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Fællesvaskeri og kælderrum.

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