



Stutmestervej 19B, 1. tv., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	73
Kontant	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.109	Altan	Ja
Byggeår	1941	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1531**

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 19B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 256S1531
Ejerudgift/md.: kr. 4.109

Dato: 17.02.2026



Indbydende lejlighed med solrig altan nær Frederiksborg Slot

Velkommen til denne smukke og velholdte lejlighed, der strækker sig over 73 kvadratmeter i en klassisk byggestil. Lejligheden er perfekt for dem, der ønsker at bo i et hjem, hvor man straks kan føle sig hjemme uden behov for yderligere renovering. Når du træder ind i entreen, bliver du mødt af et lyst og moderne køkken, der er opdateret med gode faciliteter og materialer. Køkkenet er designet til både funktionalitet og æstetik, hvilket gør det til et ideelt sted at udfolde dine kulinariske evner. Badeværelset i lyse nuancer er indrettet med brusebad og der er tilmeldt gjort plads til at vaskemaskinen.

Lejligheden byder også på et stort soveværelse med rigelig opbevaringsplads, så du nemt kan organisere din garderobe uden bekymringer om pladsmangel. Stuen er rummelig og indbydende med plads til både afslapning og underholdning af gæster. Derudover findes der et mindre værelse, som kan bruges som kontor eller gæsteværelse afhængigt af dine behov.

Lejligheden er udstyret med en solrig altan med eldrevet markise. Her kan du nyde solen det meste af dagen og skabe dit eget lille udendørs paradis midt i byen. Altanen giver mulighed for hyggelige stunder under åben himmel samt udsigt over kvarteret.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på det historiske Frederiksborg Slot omgivet af smuk natur samtidig med at være kun få skridt fra byens pulserende liv og butikker. Dette område tilbyder den perfekte balance mellem roen fra naturen og bekvemmelighederne ved bylivet. Med denne lejlighed får du ikke blot en bolig men også en livsstil fyldt med muligheder.

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 19B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 256S1531
Ejerudgift/md.: kr. 4.109

Dato: 17.02.2026



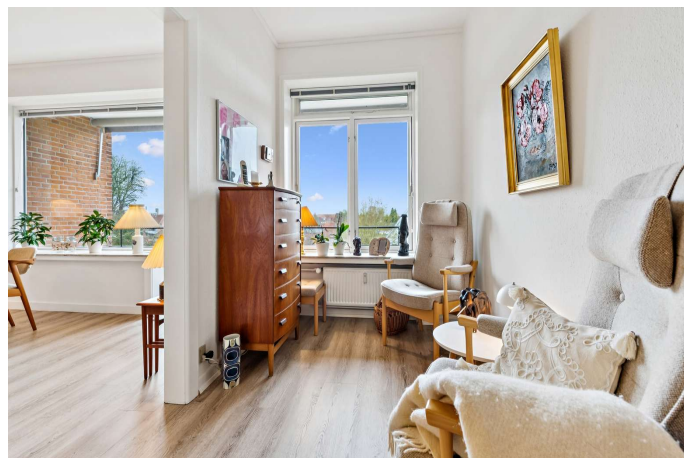
Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse



Altan

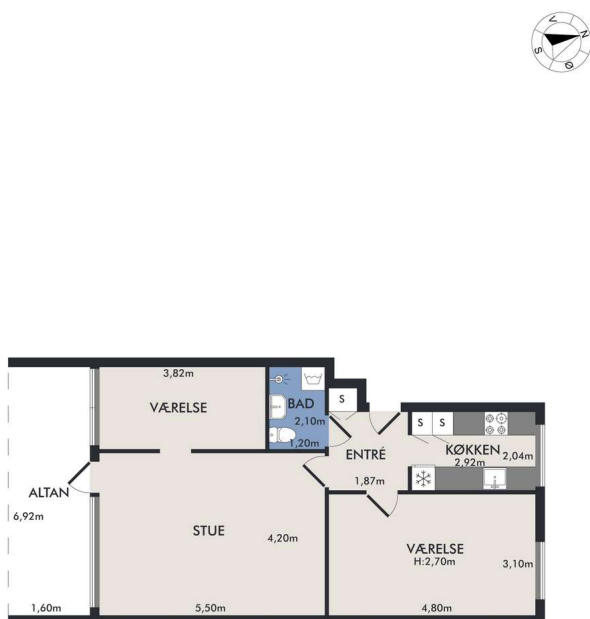


Ejendommen

Adresse: Stutmestervej 19B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

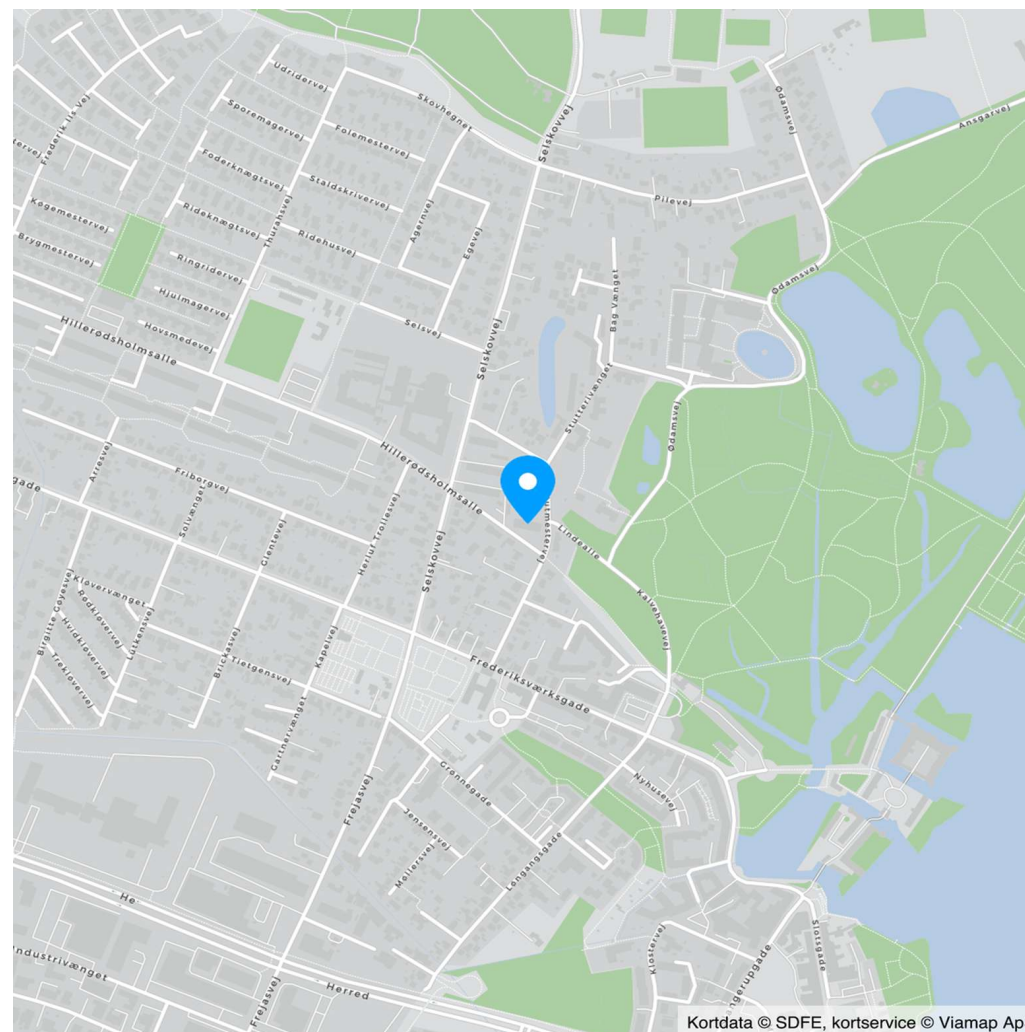
Sagsnr.: 256S1531
Ejerudgift/md.: kr. 4.109

Dato: 17.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Stutmestervej 19B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 256S1531
Ejerudgift/md.: kr. 4.109

Dato: 17.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1qa Hillerødsholm, Hillerød Jorder m.fl.
BFE-nr.:	255496
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.722.000
Grundværdi:	1.098.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.377.600
Grundlag for grundskyld:	878.400

Arealer**

Tinglyst areal:	68 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	68 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.02.1906 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 08.02.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 06.11.1924 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 26.03.1925 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 13.01.1927 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 19.03.1937 - Dok om gangsti mv
- Nr. 7: 10.05.1941 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv 15_I_137
- Nr. 8: 03.04.1981 - Dok om carport/garage mv -
- Nr. 9: 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. 11: 26.10.2017 - Tillæg til vedtægter lyst første gang 28.07.1999-29054-15-S0001

Planer

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

Tilbehør:

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

Klædeskab i soveværelse, Ovn (Junker), Kogeplade (Leonard), Emhætte, Vaskemaskine (AEG), Køle/fryseskab (Gorenje)

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 19B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 256S1531
Ejerudgift/md.: kr. 4.109

Dato: 17.02.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.300 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Der betales aconto kr. 525 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 19B, 1. tv, 3400 Hillerød
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 256S1531
 Ejerudgift/md.: kr. 4.109

Dato: 17.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter/ejerforening
 Rottebekæmpelse
 YouSee Kabel-TV

kr. 7.026
 kr. 5.797
 kr. 32.532
 kr. 69
 kr. 3.888

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Ejerskiftegebyr ejerforening, anslået
 I alt

kr. 2.595.000
 kr. 17.450
 kr. 2.000
 kr. 2.614.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 49.312

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.805 md. / 165.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.189 md. / 134.263 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 19B, 1. tv, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 256S1531
Ejerudgift/md.: kr. 4.109

Dato: 17.02.2026

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:

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Hillerødsholm Parkbebyggelse Valdal Advokatfirma
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 25 / 1247
Tinglyst: 25 / 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