



REAL

Stubbevang 44, 3400 Hillerød

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	146
Kontantpris	4.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.037	Grund m2	806
Byggeår/ombygget	1948/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1475**

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: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025



Beskrivelse:

Lyst og indbydende enderækkehus i det eftertragtede sygehuskvarter

Velkommen til dette charmerende enderækkehus, der med sine 146 kvadratmeter byder på en lys og indbydende atmosfære. Huset er ideelt for familien, der ønsker et hjem klar til indflytning uden at skulle bekymre sig om de store renoveringer. Beliggende i det eftertragtede sygehuskvarter, får du her en bolig med en perfekt balance mellem bylivets bekvemmeligheder og naturens ro.

Indenfor mødes du af en rummelig entre, der giver adgang til husets mange skønne rum. Et lyst værelse ligger lige ved siden af entréen, perfekt som gæsteværelse eller kontor. Badeværelset er moderne indrettet med stilfulde fliser og en dejlig bruseniche. Husets hjerte er det store køkken-alrum, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Det åbne design skaber et naturligt flow mellem køkkenet og stuen, hvor brændeovnen sørger for hygge på de kolde vinteraftener.

Yderligere finder du to lyse værelser samt endnu et nyere opdateret badeværelse, hvilket gør morgenrutinerne nemme for hele familien. Det moderne bryggers er udstyret med alt nødvendigt for at gøre hverdagen praktisk og effektiv.

Udenfor venter den skønne ældre have med sin frodige beplantning. Her kan du nyde solrige dage på terrassen eller finde skygge under de gamle træer – haven er en oase af ro midt i byen. Derudover har ejendommen både carport og skur, så der altid er plads til opbevaring af bil og cykler.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på både skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder samt smukke naturområder som skoven lige rundt om hjørnet. Dette hus tilbyder ikke bare fire vægge men også muligheden for at skabe et hjem fyldt med minder.

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: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025



Stue



Værelse



Værelse



Bryggers



Badeværelse

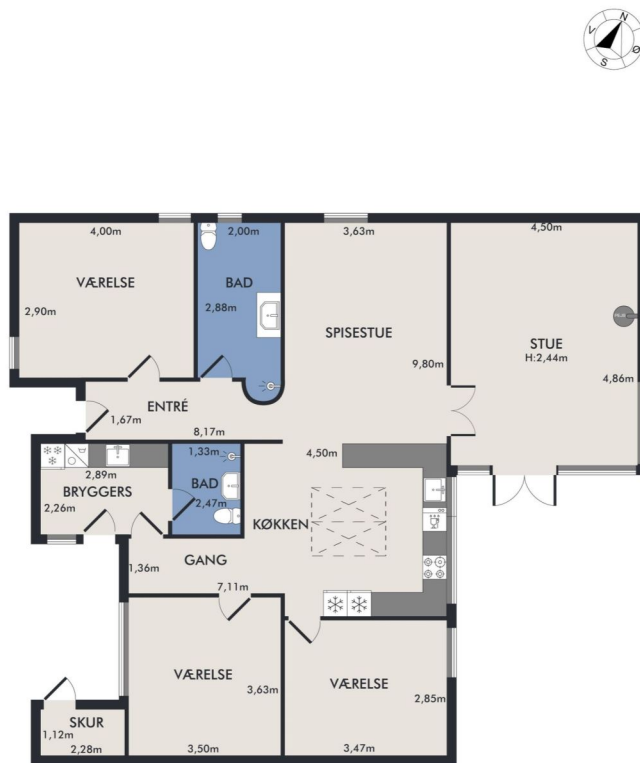


Have

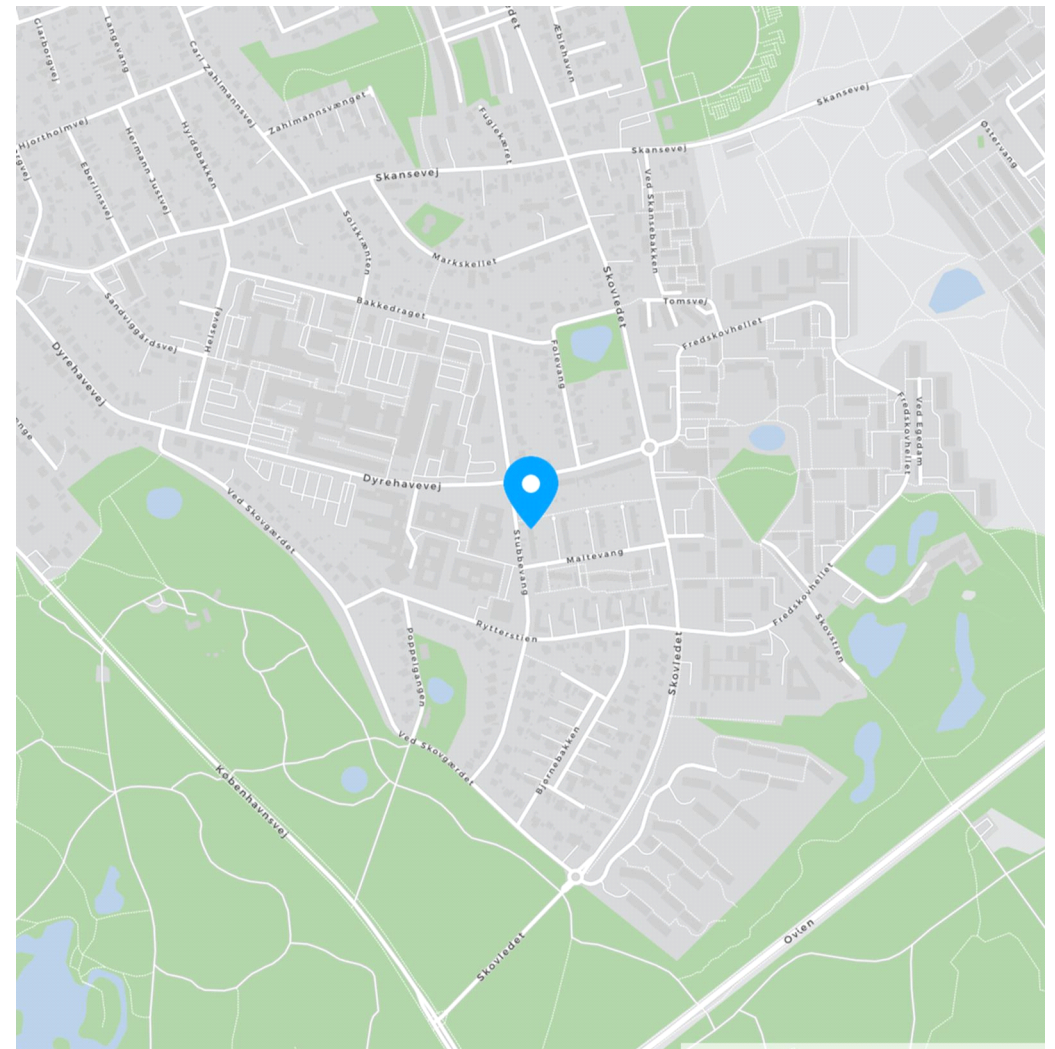
Adresse: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	1 kf Sandviggård, Hillerød Jorder
BFE-nr.:	5328808
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1948/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.971.000 kr.
Grundværdi:	3.177.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.176.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.541.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	806 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	4 m ²
Carport:	20 m ²
Skur:	9 m ²
Skur:	8 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. 20.07.1949 lbnr. 925626-15 Tillægstekst Dok om boligforening samt
udstyknng mv Filnavn: 15_M_248
Nr. 2 lyst d. 18.01.1988 lbnr. 1280-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv

Kommuneplan 2025-2037 (Hillerød Kommune)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Miele ovn, Blomberg kogeplade, Emhætte, Panasonic køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, AEG
tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 10.381,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med varmpumpe (EL) og supplerende brændeovn.

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 C.



Adresse: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	16.775	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	7.831	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	3.896		kr.	4.790.947
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt		
Skorstensfejning	kr.	629	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.	109			
Ejerudgift i alt 1 år		48.442			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.111 md./ 301.331 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.342 md./ 244.099 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: 30.10.2025
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: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025

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/2,1% Obligationslån	Obligationslån	2.231.000	2.231.000	2.237.830	DKK	2,1	65.297	27,00	2,75			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Boligforeningen Maltevang

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.

Grundejerforenings hjemmeside:

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

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.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptilling.

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



Adresse: Stubbevang 44, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 256S1475
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 30.10.2025

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 ejendomsskatteformen. 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