



REAL

## Møllestræde 14B, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>84</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.122</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1906/2006</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **256S1626**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://www.realmaeglerne.dk/hillerød)

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Møllestræde 14B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1626  
Ejerudgift/md.: kr. 4.122

Dato: 11.06.2026



## Indflytningsklar i hjertet af Hillerød

Velkommen til en indbydende og moderniseret ejerlejlighed på 84 veludnyttede kvadratmeter, hvor charme, funktionalitet og en sjælden beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I en stuelejlighed fra 1906, som fremstår gennemført, så I kan flytte direkte ind uden at skulle bruge tid og kræfter på istandsættelse. Planløsningen er både åben og fleksibel med et skønt flow mellem rummene, og de ensartede gulve samt de velvalgte materialer skaber en rolig og harmonisk helhed.

Lejligheden byder velkommen i en entré, der leder videre til en lys og rummelig stue med god plads til både sofa- og spiseafdeling. Ved siden af ligger endnu et værelse, kontor eller hyggelig tv-stue alt efter behov. Dertil kommer et regulært soveværelse, et flot badeværelse med vaskesøjle og separat bruseniche samt et stilrent køkken med spots i loftet. Som en praktisk detalje findes også et teknik- og depotrum, der giver ekstra opbevaringsmuligheder i hverdagen.

Beliggenheden er noget helt særligt. Lejligheden ligger på havesiden med direkte udgang til fælleshave og terrasse, så udelivet kan nydes fra første kop kaffe til de lange sommeraftener. Her er både græsareal til soltæppet og terrasse til afslappende stunder i det fri. Samtidig bor I centralt i Hillerød med kun få hundrede meter til gågaden og Slotsarkaderne, hvor butikker, caféer og spisesteder ligger side om side. Frederiksborg Slot og den smukke Slotshave ligger blot ca. 300 meter væk, og Hillerød Station er inden for kort afstand, så både hverdag og fritid bliver let og bekvem.

### 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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Møllestræde 14B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1626  
Ejerudgift/md.: kr. 4.122

Dato: 11.06.2026



Stue



Værelse



Køkken



Soveværelse



Bad

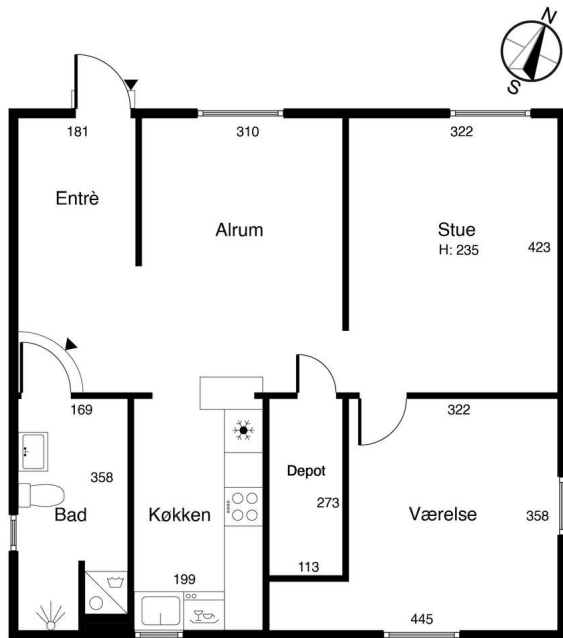




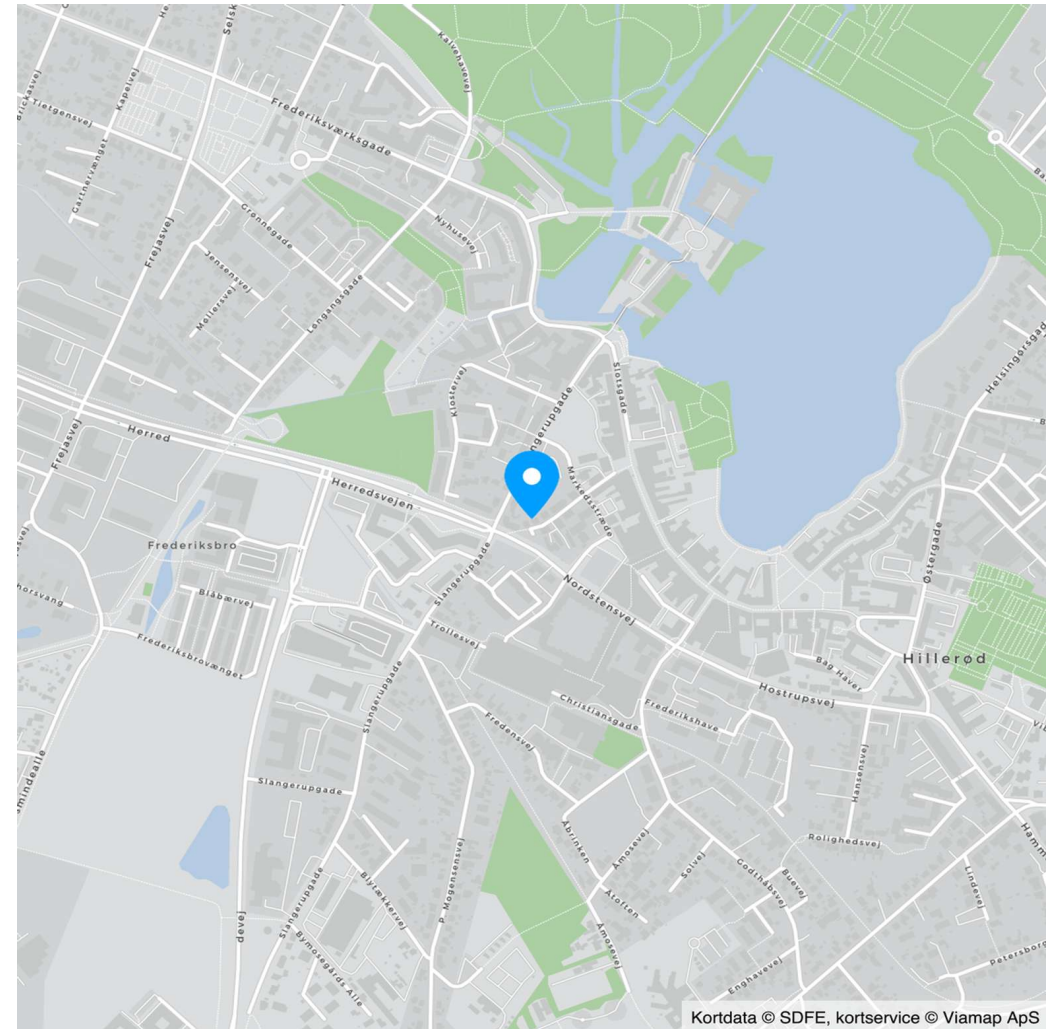
Adresse: Møllestræde 14B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1626  
Ejerudgift/md.: kr. 4.122

Dato: 11.06.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Møllestræde 14B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1626  
Ejerudgift/md.: kr. 4.122

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	24n Hillerød Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	257158
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906/2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.989.000
Grundværdi:	1.446.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.591.200
Grundlag for grundskyld:	1.156.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	84 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	84 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	84 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.05.1906 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 24N
- Nr. 2: 12.09.1908 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 24H -
- Nr. 3: 12.09.1908 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 24N
- Nr. 4: 01.09.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 24N
- Nr. 5: 25.01.1988 - Vedtægter for ejerforening, Indeholder bestemmelser om salg

**Planer**

Kommuneplanramme - SB.C.3 - Slotsbyen, Markedspladskarreen  
Lokalplan LP322 - Lokalplan for facader og skilte

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Silverline), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (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: Møllestræde 14B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1626  
Ejerudgift/md.: kr. 4.122

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice for yderligere

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme er inkluderet i fællesudgifter. Dette beløb er anslået.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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



Adresse: Møllestræde 14B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1626  
Ejerudgift/md.: kr. 4.122

Dato: 11.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.115	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.635	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse	kr.	73	Ejerskiftegebyr *anslået, anslået	kr.	1.500
Renovation	kr.	3.643	I alt	kr.	2.513.350
Fællesudgifter inkl. varme og vand	kr.	30.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.465			

**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: Møllestræde 14B, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1626  
Ejerudgift/md.: kr. 4.122

Dato: 11.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.456.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 1 / 3

Tinglyst: 1 / 3

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Fælles have

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Bevaringsværdig bygning**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

**Husdyrhold**

Husdyr er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

**Udlejning**

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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