



REAL

Milnersvej 21, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.220	Grund m2	449
Byggear	1920	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1395**

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: Milnersvej 21, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1395
Ejerudgift/md.: kr. 4.220

Dato: 03.07.2025



Beskrivelse:

Charmerende og centralt beliggende villa med tag fra 2007

Velkommen til denne smukke villa, der er opført i 1920 og byder på en imponerende mængde kvadratmeter. Denne ejendom er ideel for dem, der ønsker både charme og funktionalitet i deres hjem. Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af en varm atmosfære, der straks får dig til at føle dig hjemme. Fra entréen har du adgang til den rummelige stue, hvorfra der er udgang til en dejlig træterrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener eller morgenkaffen.

Stueetagen rummer også et praktisk værelse samt et gæstetoilet og et veludstyret køkken, hvor madlavning bliver en fornøjelse. På første sal finder du tre lyse værelser; det ene med en charmerende hems, som kan bruges som legeområde for børnene. Heroppe findes også endnu et køkken samt et badeværelse, hvilket giver mulighed for at skabe en separat boligafdeling om ønsket.

Kælderen tilbyder yderligere tre disponible rum samt vaskerum og badeværelse – perfekt til opbevaring eller hobbyaktiviteter. I 2013 blev der etableret omfangsdræn, pumpebrønd, samt udført kloakarbejde. Alt i alt en god tør kælder. Udenfor venter en skøn have med flere terrassemiljøer, hvor man kan nyde solen hele dagen lang. Haven er anlagt med tanke på både afslapning og leg for børnene.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; centralt placeret tæt på skole, station og sportsfaciliteter samt naturskønne områder som skov og ikke mindst slotssøen. Byens livlige centrum ligger ligeledes inden for kort afstand, så alle hverdagens nødvendigheder er lette at nå.

Vi glæder os til at byde dig velkommen.

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: Milnersvej 21, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1395
Ejerudgift/md.: kr. 4.220

Dato: 03.07.2025



terrasse



badeværelse



køkken



bryggers



stue

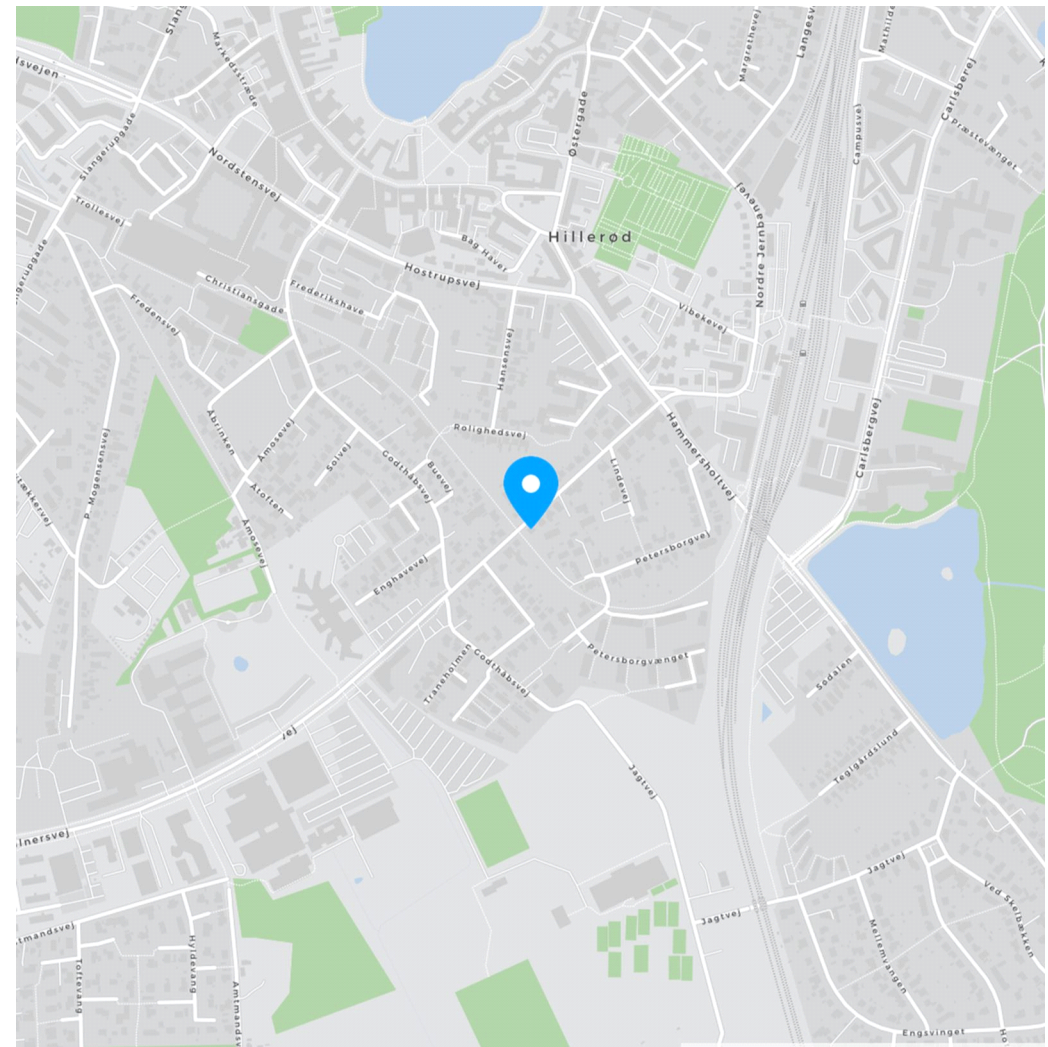


værelse

Adresse: Milnersvej 21, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1395
Ejerudgift/md.: kr. 4.220

Dato: 03.07.2025



Adresse: Milnersvej 21, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1395
Ejerudgift/md.: kr. 4.220

Dato: 03.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	306 Hillerød Bygrunde
BFE-nr.:	5326991
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.908.000 kr.
Grundværdi:	3.494.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.926.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.795.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	449 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	79 m ²
Kælderareal:	79 m ²
Udnyttet tagetage:	61 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.05.1919 lbnr. 932142-15 Tillægstekst Dok om vej mv

Lokalplan nr. 322, facader og skilte
Kommuneplan 2021, Hillerød Kommune
Kommuneplan 2025(forslag), Hillerød Kommune

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje emhætte, Siemens induktions kogeplader, Siemens indbygningsovn(2009), Gorenje køleskab, Bosch opvaskemaskine,
Electrolux vaskemaskine(2023), Electrolux tørretumbler(2013), Dybfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Milnersvej 21, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1395
Ejerudgift/md.: kr. 4.220

Dato: 03.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 30,43 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Sælgers seneste forbrug:

Varme: Periode 01.01.2024 til 31.12.2024 Forbrug 21,234 MWh, Udgift kr. kr. 19.138,65,-

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Bevaringsværdig bygning:

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



Adresse: Milnersvej 21, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1395
Ejerudgift/md.: kr. 4.220

Dato: 03.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.025	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	18.448	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.844
Husforsikring	kr.	6.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	5.035.694
Rottebekæmpelse	kr.	70			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

50.635

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.420 md./ 329.036 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.946 md./ 263.346 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 4 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: 01.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Milnersvej 21, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1395
Ejerudgift/md.: kr. 4.220

Dato: 03.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.849.968	1.849.968	1.855.679	DKK	2,15	144.398	16,50	2,73			Nej	

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