



REAL

Milnersvej 7, 1., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	303
Kontantpris	8.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	9.213		
Byggeår/ombygget	1900/1963	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1525**

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 7, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1525
Ejerudgift/md.: kr. 9.213

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Eksklusiv lejlighed i hjertet af Hillerød med stor tagterrasse

Velkommen til denne unikke og eksklusive ejerlejlighed beliggende midt i det pulserende centrum af Hillerød. Denne fantastiske bolig, der oprindeligt blev opført i år 1900, er blevet nænsomt istandsat og fremstår nu som en klassisk moderne perle med et samlet boligareal på hele 303 kvadratmeter. Her får du en sjælden kombination af historisk charme og moderne komfort, der tilsammen skaber en uovertruffen boligoplevelse.

Lejligheden byder på et imponerende køkkenalrum, hvor der er plads til både madlavning og samvær med familie og venner. Den rummelige stue indbyder til afslapning og hyggelige stunder med udsigt over byen. Boligen er yderst funktionel med badeværelser på begge etager samt et praktisk bryggers, der gør hverdagen lettere.

På første sal finder du et stort værelse samt endnu en stue med loft til kip, hvilket giver rummet en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er der direkte adgang til den store tagterrasse, hvor du kan nyde den ugenerede udsigt over byens tage – det perfekte sted at nyde solnedgangen og godt glas vin efter en lang dag.

Derudover tilbyder lejligheden også et stort kontor- eller hobbyrum, ideelt for dem der arbejder hjemmefra eller har kreative interesser. Ejendommen omfatter desuden flere parkeringspladser samt et mindre græsareal og skur til opbevaring.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; du bor midt i Hillerød tæt på stationen og byens livlige atmosfære med butikker, caféer og kulturelle tilbud lige uden for døren. Dette hjem repræsenterer virkelig det bedste fra begge verdener – roligt privatliv kombineret med nærhed til alt hvad hjertet begærer.

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 7, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1525
Ejerudgift/md.: kr. 9.213

Dato: 22.01.2026



Stue



Køkken



Soveværelse



Altan



Facade



Adresse: Milnersvej 7, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1525
Ejerudgift/md.: kr. 9.213

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	370 Hillerød Bygrunde
BFE-nr.:	255160
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.619.000 kr.
Grundværdi:	5.842.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.095.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.673.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	303 m ²
- heraf boligareal:	303 m ²

BBR-boligareal:	303 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.04.1982 lbnr. 9131-15-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, samt indskrænkning af benyttelsen af ejel 3 mm, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 15_C_267
Nr. 2 lyst d. 16.07.1982 lbnr. 19364-15 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv

Kommuneplan 2025-2033 Hillerød Kommune
Lokalplan nr. 322 og 366

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gutmann emhætte (2017), Siemens induktionkogeplade (2017), Siemens ovn (2017), Siemens køle/fryseskab (2017), Siemens opvaskemaskine (2017), Electrolux vaskemaskine (2017), Electrolux tørretumbler (2025).

Alle indbyggede skabe medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Milnersvej 7, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1525
Ejerudgift/md.: kr. 9.213

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 29.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 7.350,- pr. kvartal 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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. Byrde lyst pantstiftende kr. 20.000,-

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt.

Udlejning:

Udlejning er tilladt med ejerforeningens samtykke. Kontakt ejendomsmægler for mere information.



Adresse: Milnersvej 7, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1525
Ejerudgift/md.: kr. 9.213

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.086	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	30.846	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerforening	kr.	48.480	I alt	kr.	9.050.850
Rottebekæmpelse	kr.	149	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		110.560			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.177 md./ 578.129 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.908 md./ 466.899 år v/25,60%
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: 19.01.2026
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: 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: Milnersvej 7, 1., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 256S1525
Ejerudgift/md.: kr. 9.213

Dato: 22.01.2026

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

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.965.000	1.959.840	1.980.039	DKK	-0,06	63.147	20,25	5,41			Nej	
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	3.360.000	3.360.000	3.376.462	DKK	2,3	104.617	26,75	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 303/844
Adm. fordelingstal: 303/844
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Skur og 5 p-pladser

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