



REAL

Milnersvej 10, st., 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	161
Kontantpris	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.179		
Byggeår/ombygget	1917/1937	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1396**

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 10, st., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1396
Ejerudgift/md.: kr. 5.179

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

Charmerende herskabslejlighed med pejs og solrig terrasse i hjertet af byen

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der byder på hele 161 kvadratmeter ren herskabelighed. Bygget i 1917, emmer denne bolig af historie og charme med sine smukke sildebensgulve, detaljerede stuklofter og imponerende loftshøjde. Når du træder ind i den rummelige entre, bliver du straks mødt af boligens elegante atmosfære.

Lejligheden rummer et værelse samt et kontor/værelse, der giver mulighed for både arbejde hjemmefra eller som ekstra soveværelse. De to moderne badeværelser er udstyret med brus og fremstår lyse og indbydende. Køkkenet er perfekt til madlavning og samvær med familie og venner.

Den skønne spisesstue imponerer med sit flotte lysindfald fra de store vinduer i karnappen, hvilket skaber en varm og indbydende stemning. I stuen ved siden af, finder du en hyggelig pejs, der gør vinteraftenerne ekstra behagelige. Fra stuen er der direkte adgang til haven og den solrige terrasse, hvor du kan nyde afslappende stunder under åben himmel eller under elektrisk markise.

Udenfor venter et mindre havestykke samt din egen carport og fælles gæste parkeringspladser – en sjælden luksus så centralt beliggende. Lejligheden ligger tæt på stationen, skole, daginstitutioner samt sportsaktiviteter i Royal Stage. Derudover har du nem adgang til både byens livlige centrum samt de omkringliggende skove og naturskønne områder, med blandt andet slottet og slotssøen.

Denne lejlighed er ikke blot et hjem; det er en livsstil fyldt med komfort, elegance og bekvemmelighed midt i byen.

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 10, st., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1396
Ejerudgift/md.: kr. 5.179

Dato: 31.07.2025



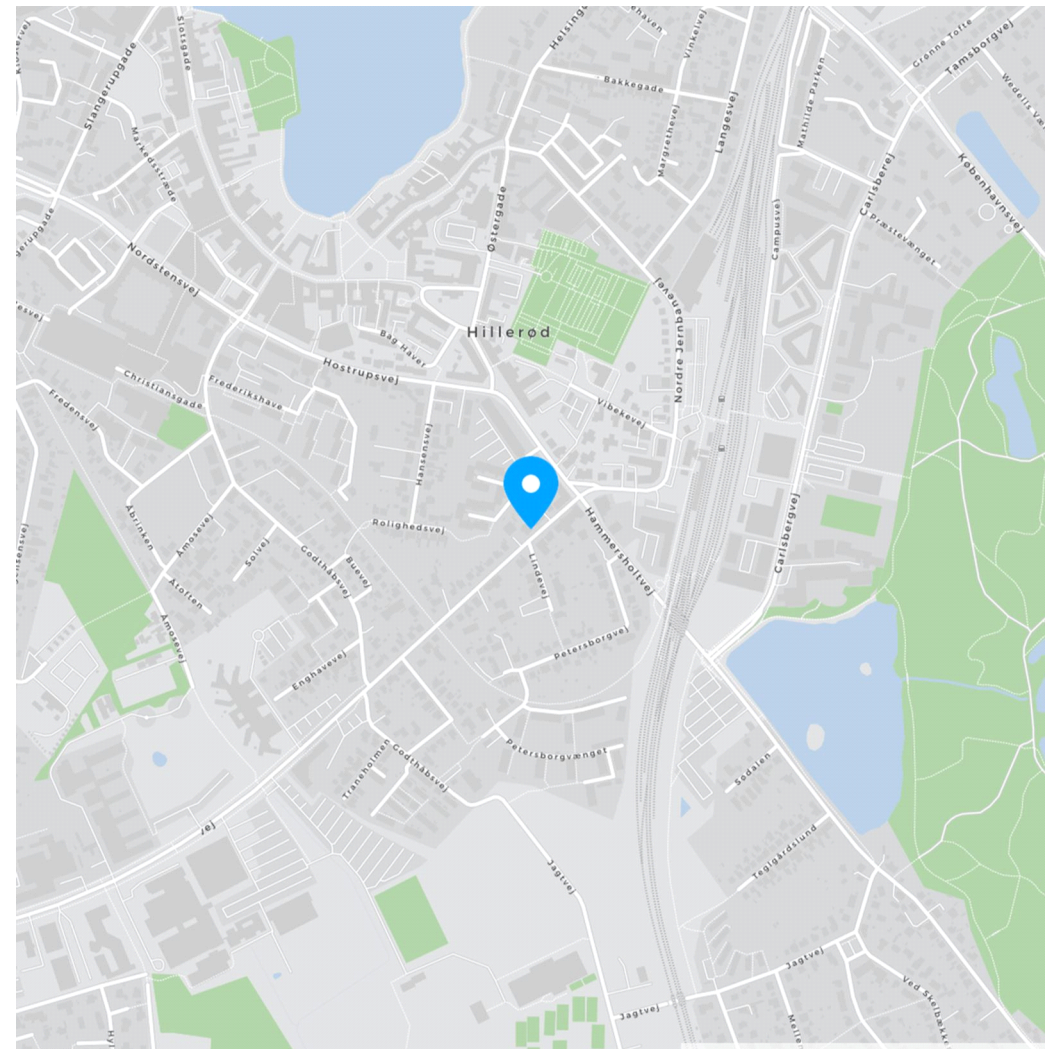
Adresse: Milnersvej 10, st., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1396
Ejerudgift/md.: kr. 5.179

Dato: 31.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Milnersvej 10, st., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1396
Ejerudgift/md.: kr. 5.179

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	355 a Hillerød Bygrunde
BFE-nr.:	254800
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1917/1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.495.000 kr.
Grundværdi:	2.377.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.901.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	197 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	161 m ²
Heraf kælderareal:	36 m ²
BBR-boligareal:	161 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	187/960
Adm. fordelingstal:	187/960
Sikkerhed til e/f:	53.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.12.1898 lbnr. 932214-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt indskrænkning i benyttelsen mm
Nr. 2 lyst d. 02.07.2002 lbnr. 26412-15 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen till. anden ejendom till. lyst pantstiftende Filnavn: 15_C_183
Nr. 4 lyst d. 06.03.2013 lbnr. 1004344370 Filnavn: 69bed67f-ed54-4929-804b-a122accb55a2
Nr. 5 lyst d. 06.03.2013 lbnr. 1004344370 Filnavn: 69bed67f-ed54-4929-804b-a122accb55a2
Nr. 6 lyst d. 06.03.2013 lbnr. 1004344370 Filnavn: 69bed67f-ed54-4929-804b-a122accb55a2

Lokalplan nr. 322, Facader & Skilte
Kommuneplan 2021, Hillerød Kommune
Kommuneplan 2025(forslag), Hillerød Kommune

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles have og fælles skur til haveredskaber samt 1 parkeringsplads til hver lejlighed.

Eksklusiv brugsret til have ud for lejlighedens terrasse.

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Milnersvej 10, st., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1396
Ejerudgift/md.: kr. 5.179

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 4.950,- pr. kvartal i varme og kr. 1.600 pr. kvartal i vand. Varme og varmt vand opgøres årligt i marts/april og reguleres herefter via individuel måler. Koldt vand afregnes efter fordelingstal.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Milnersvej 10, st., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1396
Ejerudgift/md.: kr. 5.179

Dato: 31.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.340	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	12.551	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Ejerforening	kr.	30.328	I alt	kr.	4.020.850
Skorstensfejning	kr.	831	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.	102			
Ejerudgift i alt 1 år		62.151			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.941 md./ 263.292 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.560 md./ 210.722 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: 30.07.2025
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 10, st., 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1396
Ejerudgift/md.: kr. 5.179

Dato: 31.07.2025

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
Jyske Realkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.584.548	1.584.548	1.242.701	DKK	1	81.042	24,25	3,73			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 02.07.2002 kr. 30.000 og byrde lyst pantstiftende 02.07.2002 kr. 23.000

Bevaringsværdig bygning:

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

Indmuret pejs:

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom.

I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at den indmurede pejs er undtaget ovenstående regler, jf. Bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom § 2.

Arbejdsdage:

Ejerforeningen afholder årligt fælles arbejdsdage, primært forår og efterår,

Husdyrhold:

Husdyr er ikke tilladt.

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