



REAL

Regnbuen 64, 3400 Hillerød

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	114
Kontantpris	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.685	Grund m2	162
Byggear	2011	Energimærke	A2015

Sagsnr. **256S1449**

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: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

Moderne rækkehus med tilhørende carport

Velkommen til dette indbydende rækkehus, der byder på en perfekt kombination af moderne komfort og funktionalitet. Beliggende i den vestlige del af Hillerød, er denne bolig et ideelt valg for familier eller par, der ønsker at bo i et roligt og børnevenligt område med nem adgang til både natur og byliv. Ejendommen blev opført i 2011 og fremstår derfor moderne og velholdt, klar til at du blot sætter stikket i stikkontakten.

Ved ankomst mødes du af en praktisk carport, som sikrer din bil mod vind og vejr. Her er også plads til et lille cafesæt, hvor morgenkaffen kan nydes under åben himmel. Når du træder indenfor gennem entréen, åbner boligen sig op med et lyst køkken udstyret med alle nødvendige faciliteter samt en hyggelig spiseplads. Køkkenet danner rammen om mange gode måltider og samvær med familie og venner.

Stuen er rummelig og lysfyldt med direkte udgang til en solrig terrasse belagt med fliser samt en dejlig have. Her kan du nyde lange sommerdage i afslappede omgivelser eller invitere gæster over til grillmiddage under åben himmel. Haven giver rig mulighed for leg for de små eller afslapning for de voksne.

På første sal finder du tre gode værelser, der alle har en behagelig størrelse – perfekte som soveværelser eller hjemmekontor alt efter behov. Et stilfuldt badeværelse med brus fuldender denne etage.

Området omkring boligen tilbyder flere legepladser samt et stort engområde, hvilket gør det oplagt for børnefamilier at slå sig ned her. Samtidig er der kort afstand til indkøbsmuligheder, skoler og offentlig transport.

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: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Køkken

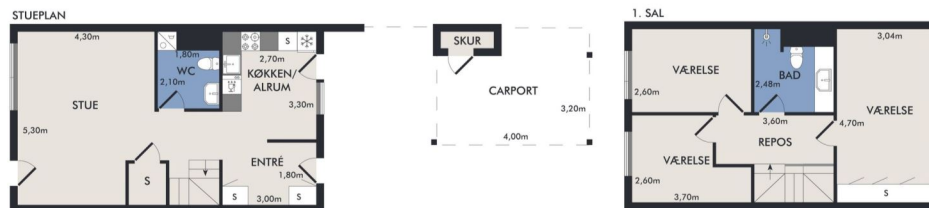


Stue

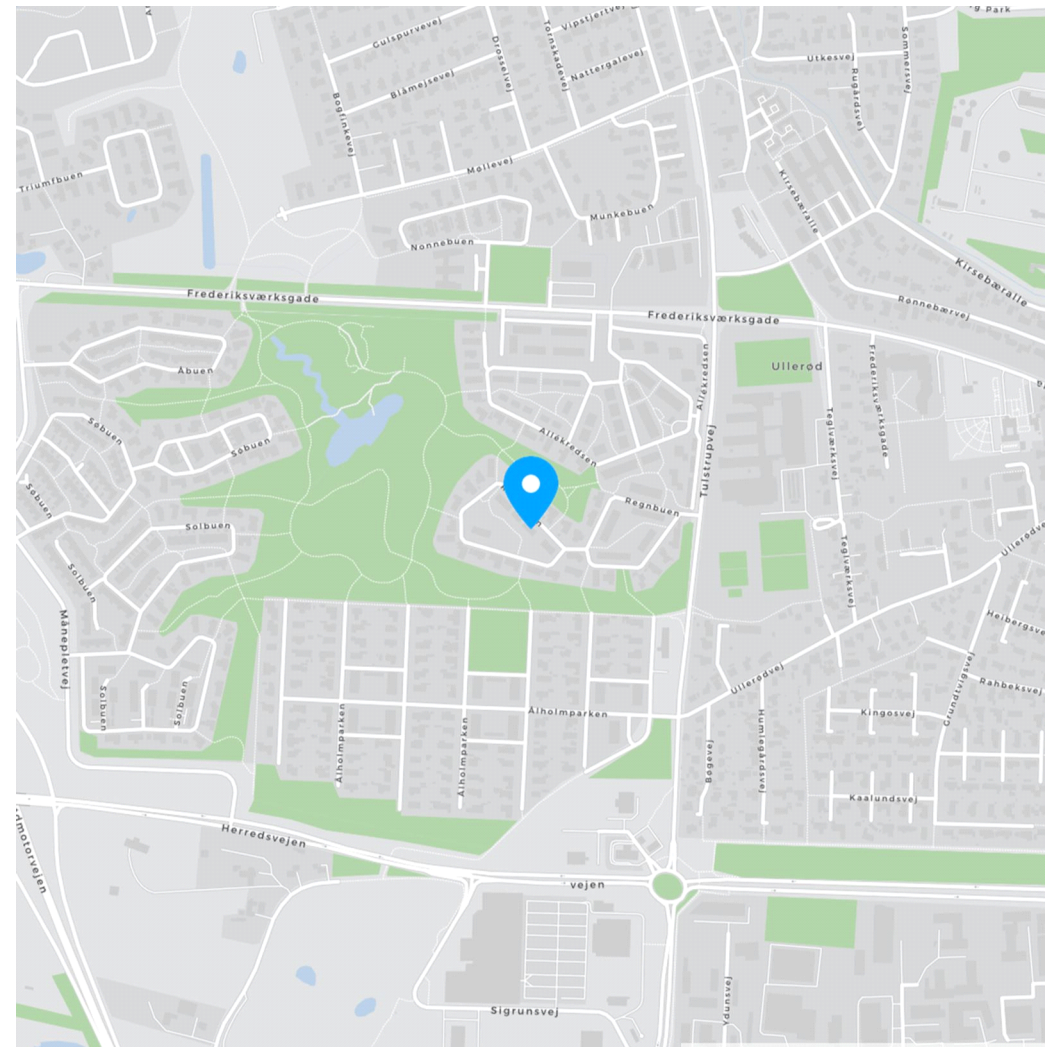
Adresse: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	3 vn Ullerød By, Ullerød
BFE-nr.:	100036589
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.534.000 kr.
Grundværdi:	1.235.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.827.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	988.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	162 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m ²
Udhus:	2 m ²
Udhus:	4 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. 26.11.2007 lbnr. 40836-15 Tillægstekst Dok om grundejerforening Filnavn:
15_QQ_245

Hillerød Kommune Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan nr. 334 og 335

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens ovn, Siemens kogeplade, Thermex emhætte, Hoover køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, AEG vaskemaskine,
Blomberg tørretumbler. Da sælger er et dødsbo overtages hårde hvidevarer uden ansvar for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland 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.: 7.700 Forbrug: 4,94 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 5,393 MWh, Udgift kr. 7.653,93. inklusiv faste afgifter og moms.

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.419	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.228	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	3.152	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.896	Ejerskiftegebyr ejerforening jf. besvarelse	kr.	3.250
Grundejerforening	kr.	3.850	I alt	kr.	4.031.748
Rottebekæmpelse	kr.	69	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.		
Delgrundejerforeningen 335 -6 *anslået	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1 år		32.214			

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 21.182 md./ 254.189 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.159 md./ 205.903 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: 03.10.2025
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: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Bydelskvarterforeningen 335 Att. Newsec - BetinaChristensen

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundejerforenings hjemmeside:

Grundejerforeningen har udarbejdet en hjemmeside med mange oplysninger, der kan være relevante for potentielle købere. Siden finder man via nedenstående link: <https://ulleroedbyengf.dk/bdk335/>

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-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 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 ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.



Adresse: Regnbuen 64, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 256S1449
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 10.10.2025

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Kontingent:

Køber gøres særligt opmærksom på at kontingent til ejerforening stiger pr. 01.01.2026 til fra kr. 320,83,- til kr. 333,33,- pr. måned.

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