

**REAL**



## Amorbuen 38, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>179</b>
Kontantpris	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>5.184</b>	Grund m2	<b>952</b>
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **256S1532**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://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: Amorbuen 38, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 256S1532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.184

Dato: 24.02.2026



### Beskrivelse:

#### Villa i Ullerødbyen med stil og funktionalitet

Velkommen til denne nybyggede villa fra 2023, beliggende i det eftertragtede Ullerødbyen. Med et boligareal på hele 179 kvadratmeter fordelt på to forskudte plan, byder denne ejendom på en unik kombination af klassisk design og moderne funktionalitet. Huset er indflytningsklart og perfekt for dem, der ønsker at flytte direkte ind uden bekymringer.

Villaen imponerer med sine rummelige værelser og det åbne køkken/alrum ligger i direkte forbindelse med stuen, hvilket skaber en flydende overgang mellem madlavning og afslapning. Dette gør det nemt at underholde gæster eller holde øje med børnene, mens du laver aftensmaden. De forskudte plan giver huset karakter. Den gennemtænkte planløsning sikrer desuden optimal udnyttelse af pladsen samt masser af opbevaringsmuligheder.

Udendørs venter en fantastisk have anlagt i flere niveauer. Her er rigelig plads til børnenes trampolin eller fodboldmål samt områder dedikeret til grillhygge på sommeraftenerne. Haven tilbyder et frit udsyn over området, hvilket skaber en følelse af ro og åbenhed.

Beliggenheden i Ullerødbyen betyder adgang til et charmerende lokalsamfund med gode skoler, daginstitutioner og indkøb lige ved hånden. Denne villa repræsenterer den perfekte mulighed for familier eller par, der søger et hjem hvor stil møder funktionalitet.

### 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: Amorbuen 38, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 256S1532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.184

Dato: 24.02.2026



Alrum



Dagligstue



Køkken



Køkken



Værelse



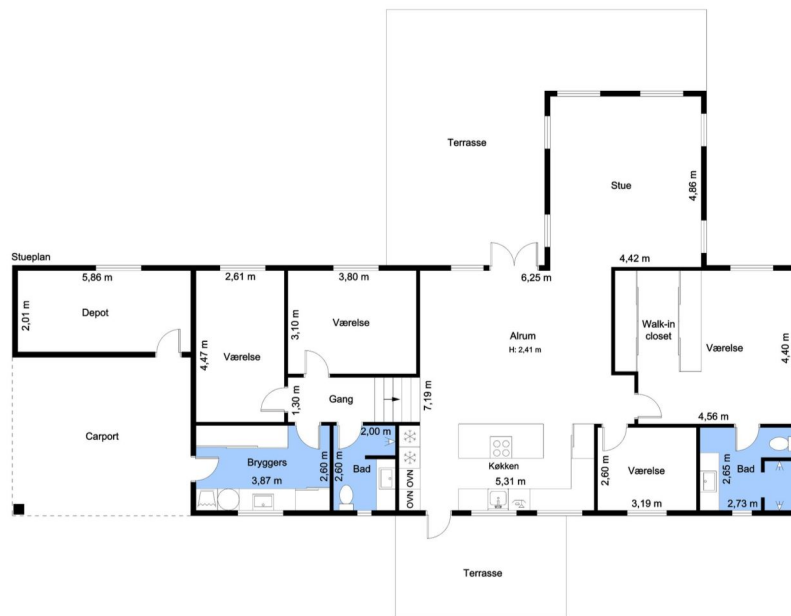
Badeværelse



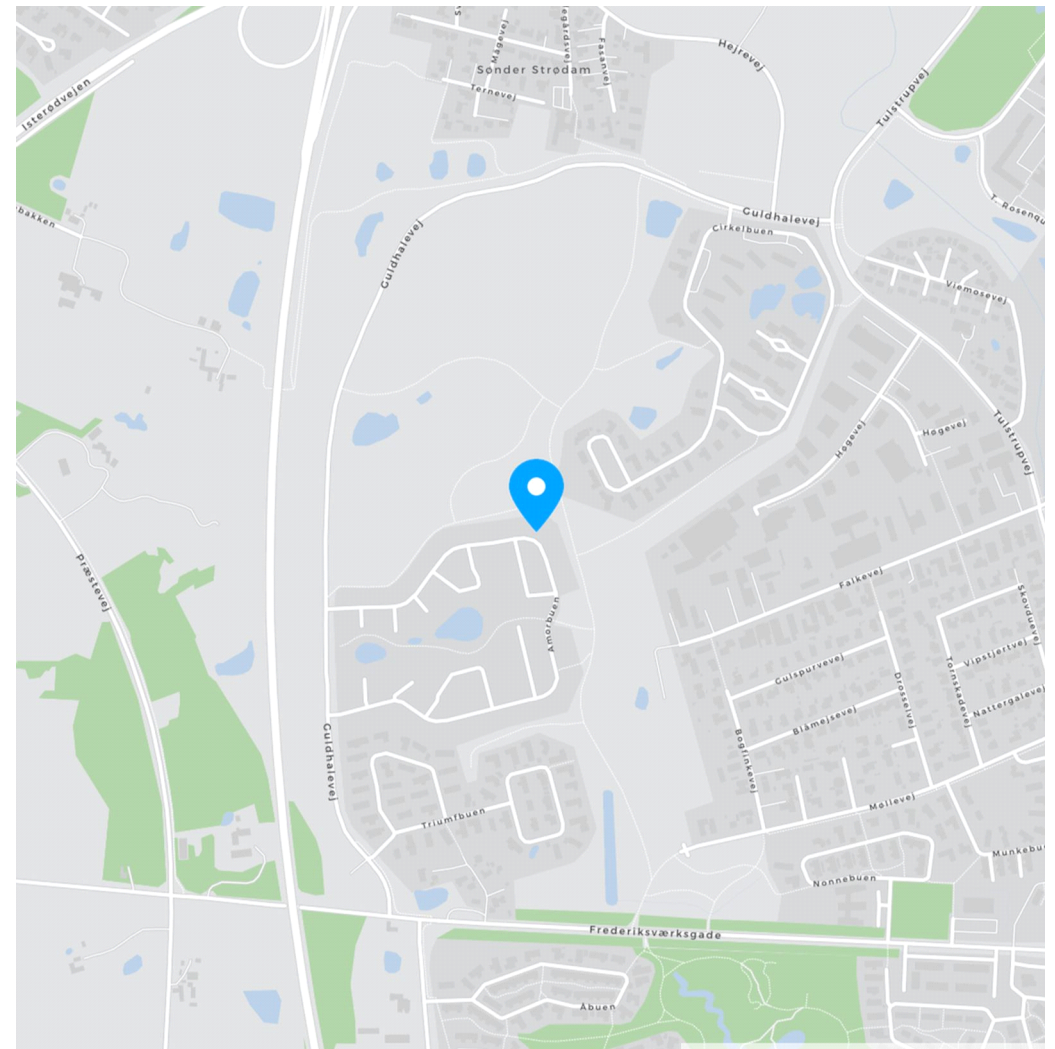
Adresse: Amorbuen 38, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 256S1532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.184

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Amorbuen 38, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 256S1532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.184

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 5 md Ullerød By, Ullerød  
BFE-nr.: 100357809  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2023

**Arealer\***

Grundareal: 952 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 179 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Integreret Carport: 33 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2025-2037 Hillerød Kommune  
Lokalplan nr. 400

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 7.995.000 kr.  
Grundværdi: 2.500.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.396.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.000.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Miele emhætte 2023, Miele induktionkogeplade 2023, 2\* Gorenje indbygningsovn 2023, Siemens køleskab 2023, Siemens  
opvaskemaskine 2023, Grundig vaskemaskine 2023, Grundig tørretumbler 2023, Bosch dybfryser 2023.

Skabe i walk-in og bryggers.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Amorbuen 38, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 256S1532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.184

Dato: 24.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring  
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.: 9.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Ejendommen opvarmes med fjernvarme og el.

Fjernvarme: kr. 7.700,-  
El til opvarmning: kr. 1.800,-

\*Idet energimærket er fra 2023, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

#### 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 salgssopstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke A2015.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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://www.amorbuen.dk/>

##### **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 salgssopstillingen, 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.

##### **Om anslået offentlig vurdering og beskatning:**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgssopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået *ud fra reference-grundsalgshandelspriser*. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgssopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Amorbuen 38, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 256S1532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.184

Dato: 24.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.620	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	13.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	3.416	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	5.048	Ejerskiftegebyr *anslået	kr.	2.000
Grundejerforening	kr.	7.800	I alt	kr.	8.057.602
Rottebekæmpelse	kr.	129			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

62.213

**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/nettoydelser 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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.766 md./ 513.196 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.538 md./ 414.452 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: 13.02.2026  
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: 1/8 - 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.



Adresse: Amorbuen 38, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 256S1532  
Ejerudgift/md.: kr. 5.184

Dato: 24.02.2026

**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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	4.800.000	5.026.651	4.975.537	DKK	3,4	220.609	26,50	3,60			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Amorbuen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# 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