



## Amorbuen 4

3400 Hillerød

PRIS	7.250.000
UDBETALING	365.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	40.907
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	32.673
EJERUDGIFT (MD.)	5.409
BOLIGAREAL	200 m <sup>2</sup>
GARAGE	44 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	860 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2023
SAGSNUMMER	310045IN
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	



## Salgsopstilling

Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024



### Beskrivelse:

#### Helt nyt udstillingshus fra Lind & Risør - 200 kvm. bolig og 44 kvm. garage

Flot og moderne H-hus opført i den nyklassiske Fiskervalmarkitektur - integreret garage på 44 kvm. Huset har et helt fantastisk lysindfald fra de mange store vinduespartier på husets havefacade.

Materialeerne er både klassiske og nordisk inspireret i lyse nuancer.

Fra garagen er der direkte adgang til husets bryggers, som ligeledes har sin egen indgang udefra. Entre indrettet med hyggelig bænke og skabe til overtøjet. Stort køkken/alrum beliggende med kig direkte ud til have/terrasse gennem de store flotte vinduespartier. Depotrum i køkkenet. Opholdsstue, forældresoveværelse med garderobeniche og adgang til eget badeværelse med badekar og brus. Separat børneafdeling med to værelser og badeværelse med bruseniche. Ekstra værelse/kontor.

Huset overtages med færdiganlagt haveanlæg med fliser og rullegræs. Der medfølger ikke hæk.

For yderligere information kontakt venligst salgsafdelingen på tlf. 43 32 20 00. Se mere om huset og åbent hus på lr-hus.dk.

### 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: Claus Heje Olesen



Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024

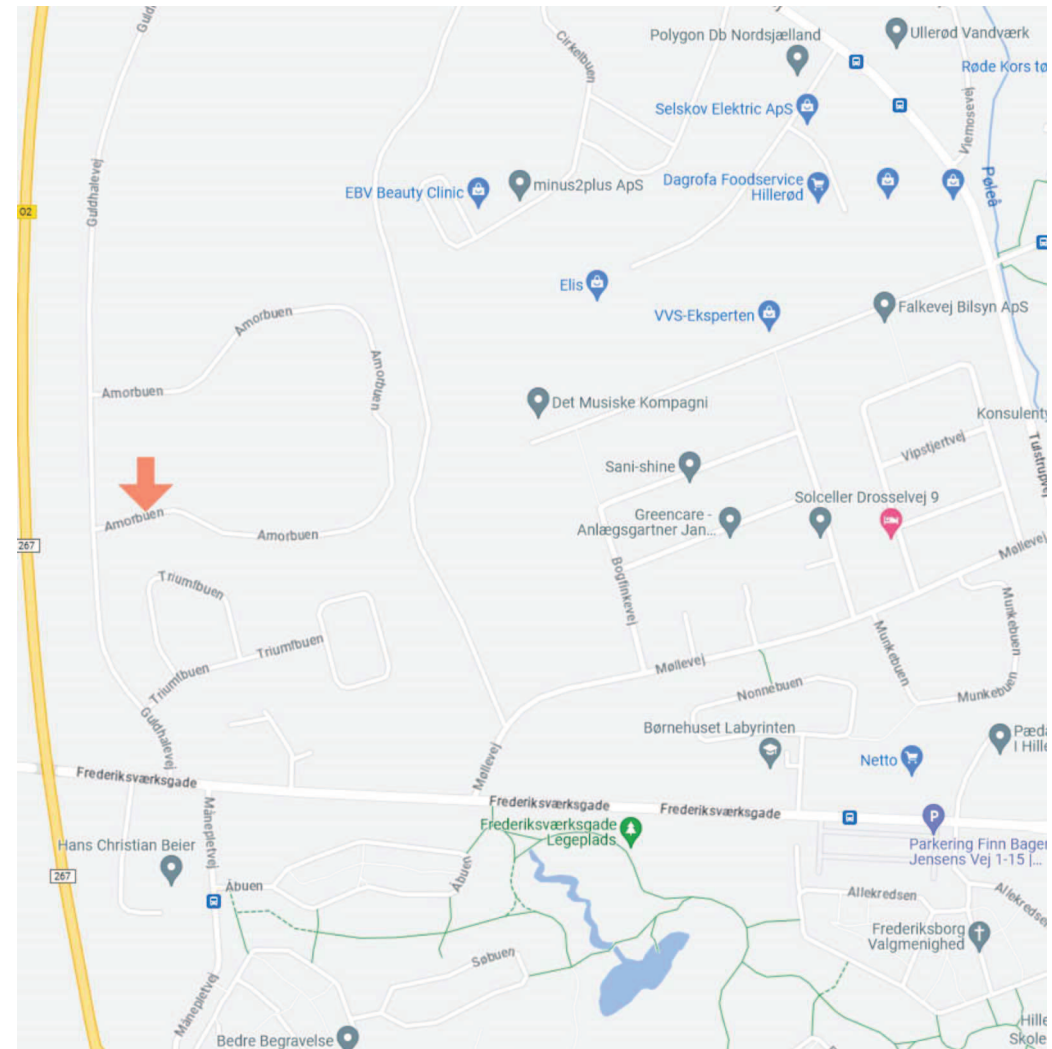




Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024





Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: Lokalplan  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 5 kx Ullerød By, Ullerød  
BFE-nr.: 100357792  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2023

### Arealer\*

Grundareal udgør: 860 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Matrikelkort  
Hovedbyg. bebyg. areal: 244 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 44 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse  
- af dato: 03.05.2023

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 7.250.000 kr.  
Grundværdi: 2.217.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.800.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.773.600 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab (fuldt integreret), fryseskab (fuldt integreret), indbygningsovn, induktion kogeplade, opvaskemaskine, vaskemaskine og kondensørretumbler. Alt i fabrikat Siemens. Emhætte mrk. Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Grundejerforening: Ja

Navn: GF Amorbuen - Hillerød  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tingbogsattest er udleveret til køber og kan i øvrigt rekvireres hos Lind & Risør, eller kan gratis trækkes på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)



Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Tryg Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringssselskab: Tryg Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand, vandafledning og varme er anslåede beløb. Udgifter til el og antenne er ikke oplyst. Alle forbrugsrelaterede udgifter som f.eks. el, vand, varme og antenne indgår ikke i de oplyste månedlige brutto- og nettoudgifter, heller ikke i ejerudgifterne.

Forbrugsafhængige udgifter er anslået og kendes ikke, da ejendommen er nyopført.

#### 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. Køber er gjort bekendt med at der ikke udarbejdes tilstandsrapport idet ejendommen er nyopført.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024

## Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	11.706	Kontantpris/udbetaling	7.250.000
Husforsikring	10.826	Tinglysningsafgift af skødet	45.350
Ejendomsværdiskat	29.580	I alt	7.295.350
Renovation	5.200		
Grundejerforening	7.500		
Andre offentlige udgifter	100	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	64.912		

## 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/nettoyldelse 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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.907 md./ 490.889 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.673 md./ 392.072 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.01.2024

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



Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024

#### 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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Generel jordforurening iht. jordforureningsloven:

Al jord beliggende i byzone i Danmark, er pr. definition klassificeret som diffust forurennet, eller lettere forurennet, som følge af potentiel forurening fra f.eks. biltrafik. Da ejendommen er beliggende i et område der er overgået til byzone, er også dette område klassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium. Køber(ne) er bekendt med, at grundejer eller bruger af et areal i forbindelse med opførelse af nye boliger, enten skal dokumentere at de øverste 50 cm jord er ren eller også skal der udlægges 50 cm dokumenteret rent jord, på ubefæstede arealer. Mindre anlægsarbejder og tilbygninger er ikke omfattet af disse krav. Hvis grundejer senere foretager ændringer på ikke bebyggede arealer, er det grundejers ansvar, at der efterfølgende er 50 cm ren jord eller varige belægninger i det område, hvor der er udført ændringer.

##### Skatter og øvrige udgifter er anslået:

Offentlig ejendomsværdi, renovation samt grundværdien er anslået, hvorfor ejendomsværdiskatten, renovation samt ejendomsskatterne kan ændre sig. Lind & Risør kan ikke gøres ansvarlig for eventuelle afvigelser, hvis f.eks. ejendomsskatten eller ejendomsværdiskatten bliver højere end anslået.

##### Handlens berigtigelse:

Lind & Risørs advokat berigtiger handlen. Lind & Risørs advokat udarbejder og varetager således tinglysning af skøde og udarbejder refusionsopgørelse. Lind & Risør betaler advokatens honorar herfor. Køber betaler dog tinglysningsomkostninger til staten. Købers udgifter til egne rådgivere, herunder evt. advokatsalær, gebyr for bankgarantistillelse, samt udgifter til kurssikring er IKKE medregnet i kontantbehovet i salgsoptillingen.

##### Særlige forhold vedr. forsikringen:

Den oplyste årlige forsikringspræmie er baseret på vejledende tilbud fra TRYG Forsikring. Køber skal selv sørge for at tegne husforsikring incl. brand, som dækker fra og med dispositionsdagen.

##### Købers egne udgifter:

Købers udgifter til egne rådgivere, herunder evt. advokatsalær, bankgebyr for garantistillelse, samt udgifter til kurssikring er IKKE medregnet i kontantbehovet i salgsoptillingen.

##### Forbrugsafhængige udgifter:

Forbrugsafhængige udgifter er anslået og kendes ikke, da ejendommen er nyopført. Alle forbrugsrelaterede udgifter som f.eks. el, vand, varme, antenne m.v. indgår ikke i de oplyste ejerudgifter og heller ikke i de månedlige brutto- og netto-udgifter

##### Standard-finansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke altid forventes at kunne opnås. Da der er tale om en kontanthandel, skal køber selv drøfte og aftale finansieringen med sin bank.

##### Om anslåede boligskatter i salgsoptillingen - ny vurderingslov og beskatningsaftale:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har sælger/ejendomsmægler anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger/ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne





---

Adresse: Amorbuen 4, 3400 Hillerød  
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 310045IN  
Ejerudgift/md.: 5.409

Dato: 16.01.2024

---

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.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til og .

**Forsikringsforhold:**

Den oplyste årlige forsikringspræmie er anslået. Køber skal selv sørge for at tegne husforsikring incl. brand, som dækker fra og med dispositionsdagen.



## „Vi bygger fremtidens eftertragtede huse“

Citat fra Lind & Risør annonce 1982



### Lind & Risør Bolig

Erik Husfeldts Vej 9, Høje Taastrup  
2630 Taastrup

Telefon: 43 32 20 00

E-mail: lr@lr-hus.dk

Hjemmeside: [www.lr-hus.dk](http://www.lr-hus.dk)

### Åbningstider:

Mandag	08.00 - 16.00
Tirsdag	08.00 - 16.00
Onsdag	08.00 - 16.00
Torsdag	08.00 - 16.00
Fredag	08.00 - 15.30
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Vi har samme filosofi i dag, som for over 40 år siden da vi startede firmaet. Vi vil bygge huse, som er individuelt udformet til hver enkelt familie og dennes behov. Vi vil gøre det indenfor en fast, aftalt tid. Og vi vil aldrig gå på kompromis med kvaliteten. Hverken i vores materialevalg, eller når det gælder de byggetekniske konstruktioner.

Man kan spørge sig selv, hvordan alt dette kan lade sig gøre, når vi samtidig ønsker at sælge huset til en pris, der er økonomisk overkommelig.

Vores grundlæggende høje kvalitetskrav gælder alle huse, selv vores mindste og billigste. Og erfaringen viser, at de penge er givet godt ud i længden. Det giver nemlig færre udgifter til reparationer, et langt bedre indeklima, færre varmeudgifter, færre bekymringer, og endelig får du flere penge for dit hus, når du engang vil sælge det.

Ja, faktisk skilte flere ejendomsmæglere med, at det hus de har til salg, bærer vores Lind & Risør-mursten.