



REAL

Paradisvænget 18, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	4.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.394	Grund m2	827
Byggear	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1508**

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: Paradisvænget 18, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 256S1508
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Villa i Hillerød Vest - Klar til indflytning og med skøn have

Velkommen til denne skønne villa beliggende i den vestlige del af Hillerød, en bolig der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 106 kvadratmeter, bygget i 1963 men løbende opdateret, fremstår denne bolig klar til indflytning for dig og din familie. Her kan I nyde både komfort og stil i hjemmets lyse rum.

Når du træder ind ad døren, mødes du af et lyst og istandsat bryggers – perfekt til hverdagens praktiske gøremål. Det åbne køkken er designet med fokus på lys og funktionalitet, hvilket gør det nemt at lave mad samtidig med at man kan underholde gæster eller holde øje med børnene i stuen. Stuen er stor og indbydende, ideel til hyggelige aftener foran fjernsynet eller festlige sammenkomster.

Villaen byder på tre gode værelser, som alle har fin plads til både seng og opbevaring. Badeværelset er moderne indrettet med brus, hvilket sikrer en frisk start på dagen. Som prikken over i'et finder du en skøn udestue – her kan du nyde solens stråler året rundt uden at skulle bekymre dig om vejret udenfor.

Udendørs venter en dejlig lukket have fyldt med gammel beplantning der giver karakter og privatliv. Haven er det perfekte sted for sommergrillfester eller afslapning under åben himmel. Til ejendommen hører også en god carport samt et praktisk skur til opbevaring af haveredskaber eller cykler.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på alt hvad hjertet begærer fra daginstitutioner over skole til supermarkeder - alt inden for kort afstand. Og naturen kalder lige udenfor døren; tag blot en kort gåtur så står du midt i Selskøvs smukke omgivelser.

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: Paradisvænget 18, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 256S1508
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 09.12.2025





Adresse: Paradisvænget 18, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 256S1508
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	8 r Ullerød By, Ullerød
BFE-nr.:	2302256
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.130.000 kr.
Grundværdi:	2.638.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.504.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.110.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	827 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	19 m ²
Carport:	20 m ²
Udhus:	5 m ²
Udhus:	16 m ²
Drivhus:	10 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. 07.10.1961 lbnr. 9959-15 Tillægstekst Dok om master mv Filnavn: 15_A_228
Nr. 2 lyst d. 08.05.1962 lbnr. 4362-15 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv Filnavn: 15_A_228
Nr. 3 lyst d. 15.08.1962 lbnr. 8374-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 15_A_228
Nr. 4 lyst d. 23.01.1964 lbnr. 857-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 15_U_556
Nr. 5 lyst d. 28.02.2007 lbnr. 9080-15 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Dok om grundejerforeningen Paradisvænget Filnavn: 15_U_556
Nr. 8 lyst d. 04.10.2023 lbnr. 1015160265 Filnavn: dc0d31f4-0c86-4c57-a757-8d0255c09dc7

Byplanvedtægt nr. 37
Kommuneplan Hillerød Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gorenje ovn, Shott kogeplade, Elica emhætte, Atlas køleskab (håndtag i stykker), Aske opvaskemaskine, Miele vaskemaskine.

OBS! Springvand, fryseskab i brygges og mikroovn medfølger IKKE i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Paradisvænget 18, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 256S1508
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
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.: 14.100 Forbrug: 13,36 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme og brændeovn

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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 salgsoptstillingen, 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.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptstilling.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Paradisvænget 18, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 256S1508
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 09.12.2025



Adresse: Paradisvænget 18, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 256S1508
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Skorstensfejer *anslået

kr. 12.770
kr. 13.929
kr. 6.724
kr. 5.048
kr. 1.450
kr. 107
kr. 700

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr. 4.395.000
kr. 9.165
kr. 28.250
kr. 4.432.415

I alt

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

40.728

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.266 md./ 279.191 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.865 md./ 226.379 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: 08.12.2025
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: Paradisvænget 18, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 256S1508
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 09.12.2025

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: Grundejerforeningen Paradisvænget Anders Dupont / Merete Sode Mogensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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