



REAL

Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	4.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.893	Grund m ²	407
Byggeår	1998	Energimærke	A2010

Sagsnr. **256S1559**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1559
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 30.03.2026



Indflytningsklar villa med moderne komfort og naturskøn beliggenhed

Velkommen til denne skønne villa, der byder på et boligareal på 134 kvadratmeter. Bygget i 1998, og med flere opdateringer gennem årene, fremstår ejendommen både moderne og indbydende. Ydermere præsenterer denne villa sig med at, være den bedst beliggende i udstykningen, med udsigt til mark og skov.

Når du træder ind i huset, mødes du af en rummelig entre og bryggers i ét, som er udstyret med praktiske vaskefaciliteter. Herfra ledes du videre til det åbne køkken-alrum, hvor der er direkte adgang til en dejlig terrasse.

Terrassen er det perfekte sted at nyde solen og den smukke udsigt over naturen omkring dig. Inde i stuen vil du opleve et fantastisk lysindfald takket være den store karnap, der giver rummet en varm og indbydende atmosfære. Villaen har en velindrettet voksenafdeling bestående af et soveværelse med tilhørende badeværelse for optimal komfort.

Børneafdelingen består af to hyggelige værelser samt eget badeværelse, hvilket gør det ideelt for familier. Derudover findes der endnu et godt fjerde værelse, som kan bruges efter behov – måske som kontor eller gæsteværelse? Udenfor finder du også en carport med tilhørende skur for ekstra opbevaringsplads.

Haven er anlagt med henblik på at skabe et afslappende terrassemiljø; delvist overdækket så man kan nyde udelivet uanset vejret. Beliggenheden kunne ikke være bedre: tæt på både skole og idrætsfaciliteter samt kun en kort køretur fra Hillerød centrum. Her skal der ikke tænkes på andet end at flytte ind – alt står klar til din nye begyndelse.

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: Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1559
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 30.03.2026



Badeværelse



Stue



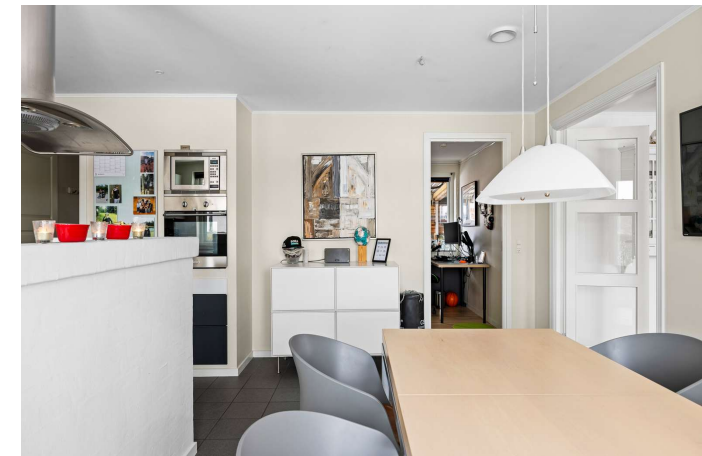
Køkken



Værelse



Værelse



Køkken



Adresse: Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

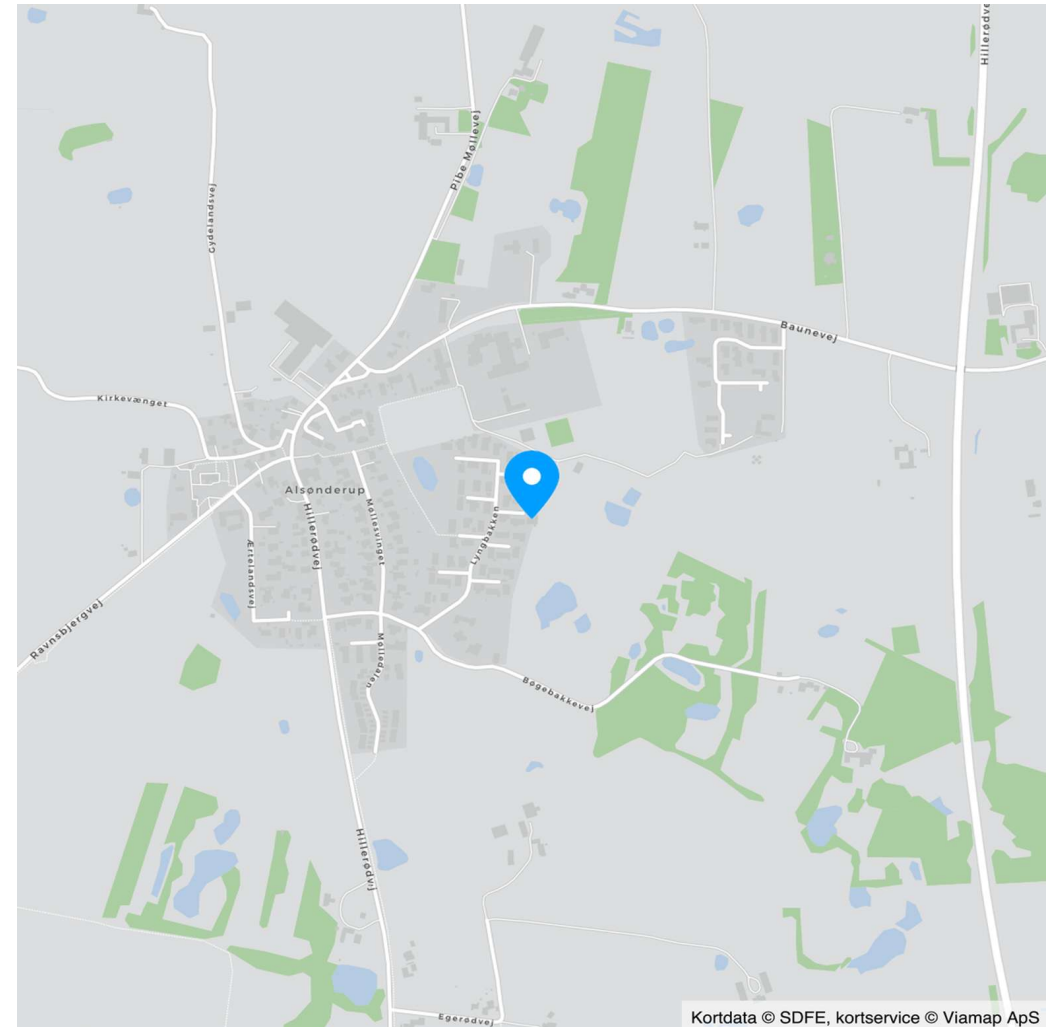
Sagsnr.: 256S1559
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 30.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1559
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 30.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 8cc Alsønderup By, Alsønderup
BFE-nr.: 8178376
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.346.000
Grundværdi: 1.490.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.676.800
Grundlag for grundskyld: 1.192.000

Arealer**

Grundareal: 407 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Carport: 29 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.04.1961 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 17.10.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 18.05.1998 - Vedtægter for Grundejerforeningen Bøgebakken

Planer

Kommuneplan TS.AL.B.2 - Alsønderup, Lyngbakken
Lokalplan LP268 - Boligområde ved Bøgebakkevej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Brandt, Induktion), Emhætte (Trepool), Mikrobølgeovn (Bosch), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Siemens), Blødgøringsanlæg (JVT)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1559
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 30.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 898 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1559
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 30.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.652	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	7.867	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	5.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	104	I alt	kr.	4.734.633
Grundejerforening	kr.	2.800			
Husforsikring *anslået	kr.	5.245			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.716			

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: Lyngbakken 28, Alsønderup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 256S1559
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 30.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
		30.03.2026

Grundejerforening

Navn: GF Lyngbakken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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 salgssopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelser. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmæglere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

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