



REAL

Lystrupvej 45, 3550 Slangerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.847	Grund m2	425
Byggear/ombygget	1922/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1450**

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: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, beliggende i den hyggelige lille by Lystrup i Hillerød Kommune. Her får du en bolig med sjæl, historie og masser af muligheder. Ejendommen er opført i 1922 – som en tidligere mølle – og har siden gennemgået både større renoveringer og løbende vedligeholdelse, hvilket gør den indflytningsklar og velholdt. Med hele 272 etagemeter fordelt på to plan får du en rummelig bolig med mange anvendelsesmuligheder. Ved indgangen til boligen træder du ind i et funktionelt fordelingsrum, der forbinder husets etager via en smuk, bred trætrappe. Underetagen rummer et stort, stemningsfuldt rum med fritlagte bjælker og med direkte udgang til en af havens hyggelige terrasser. Rummet fungerer i dag som galleri, atelier og kontor, men dets størrelse og atmosfære åbner op for et væld af anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om et kreativt værksted, showroom, klinik, kontor eller en kombination af bolig og erhverv. Her er plads til at tænke stort og skabe noget unikt. Etagen indeholder desuden et badeværelse med brus, et fyr-/depotrum samt et disponibelt rum. Følger du trappen ovenpå, åbner boligen sig op med en skøn, sydvendt stue, hvor lyset skaber en varm og indbydende atmosfære. Stuen har en fransk altan, som giver et fint kig ud over landsbyen og markerne. Husets køkken-alrum er et helt særligt rum, hvor arkitektur og atmosfære går op i en højere enhed. De fritlagte hanebånd og plankegulve tilfører karakter og giver en fantastisk rumfornemmelse. Rummet er forholdsvis stort og der er både plads til en mindre spiseplads i køkkenet, store familiemiddage og et hyggeligt område med lænestole eller sofa. Det er et rum, der både kan rumme fællesskab og fordybelse – og som med sin varme og æstetik hurtigt bliver hjemmets naturlige samlingspunkt. Etagen rummer desuden to gode værelser, et badeværelse med karbad samt et viktualierum i direkte forbindelse med køkkenet. Køkken-alrummet har direkte udgang til en skøn, ugeneret træterrasse, omkranset af buske og træer. Her er der, mellem bladene, et hyggeligt kig til den gamle landsbyvej med græs mellem hjulsporene, som vidner om stedets historie. Udenfor venter en vidunderlig gammel have med flere solrige og private terrasse miljøer – ideel til både afslapning og selskabelighed. Ejendommen opvarmes med en moderne luft-til-vand varmepumpe fra 2024 og taget, der er fra 2008, fremstår i rigtig god stand. Indkøb klares nemt i Slangerup eller Lyngby og du er kun ca. 15 minutters kørsel fra Hillerød, Allerød, Farum og Frederikssund. Der er desuden busforbindelse lige uden for døren.

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: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026



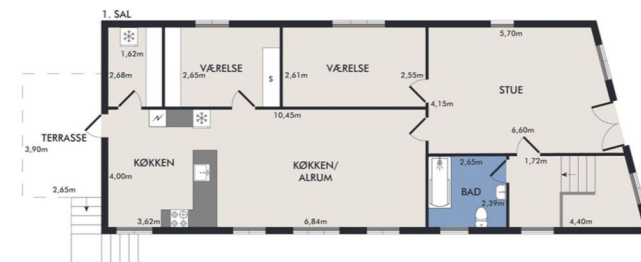
Adresse: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

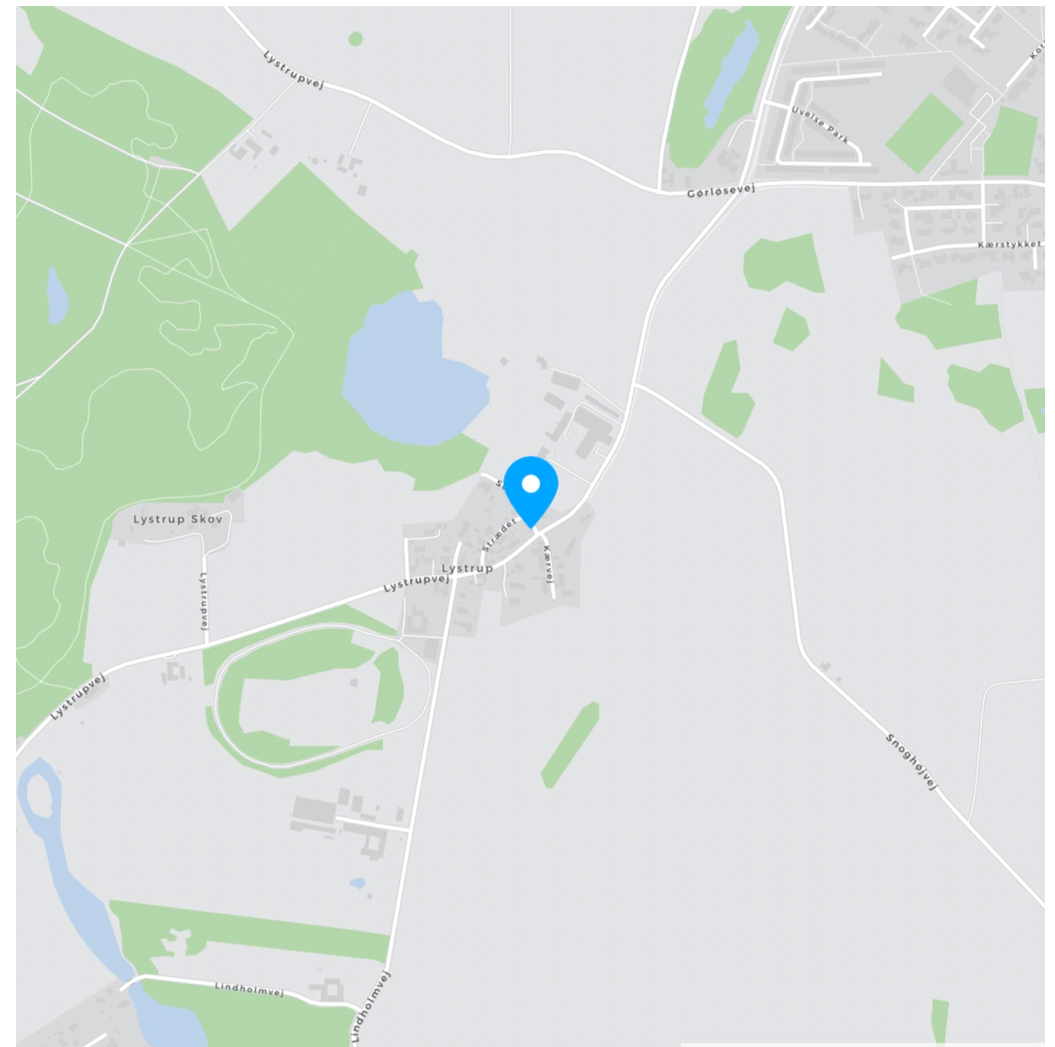
Adresse: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	35 a Lystrup By, Uvelse
BFE-nr.:	2261341
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1922/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.352.000 kr.
Grundværdi:	1.790.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.681.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.432.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	425 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	136 m ²
Udhus:	8 m ²
Udhus (under trappe):	12 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. 18.06.1955 lbnr. 929903-15 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp se akt Filnavn: 15_B_275
Nr. 2 lyst d. 22.06.1979 lbnr. 23221-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Kommuneplan 2021 Hillerød Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss komfur, Bosch ovn, Voss kogeplade, Gorenje emhætte, Gram køleskab, Gorenje fryser, Siemens opvaskemaskine, LG vaskemaskine, Whirlpool tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 13.205,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med el, varmpumpe

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.676	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.451	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	5.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	4.532.930
Rottebekæmpelse	kr.	95			

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

34.159

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.122 md./ 289.458 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.480 md./ 233.757 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: 10.01.2026
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: 1/2 - 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: Lystrupvej 45, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 256S1450
Ejerudgift/md.: kr. 2.847

Dato: 10.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: 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