

REAL



Lystrupvej 24, 3330 Gørløse

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	114
Kontantpris	5.995.000	Erhverv m2	562
Ejerudgift	3.876	Grund m2	73.948
Byggeår/ombygget	1864/1973		

Sagsnr. **256S1390**

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 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmen om landlivet: Nedrivningsklar landejendom på 7 hektar ved Lystrup Skov

Denne unikke mulighed for at realisere drømmen om landlivet præsenterer sig med en ejendom, der sælges til nedrivning. Beliggende på hele 7 hektar jord op ad den naturskønne Lystrup Skov, er dette stedet, hvor du kan skabe dit helt eget paradis i pagt med naturen. Her er plads til både kreativitet og visioner, hvad enten du drømmer om et nyt hjem med plads til heste eller ønsker at udnytte grunden til andre formål.

Ejendommen ligger ideelt placeret tæt ved den hyggelige landsby Uvelse. Her finder du alt det nødvendige for en velfungerende hverdag med skole, daginstitutioner og et aktivt foreningsliv. Den nærliggende by Gørløse tilbyder bekvemmeligheden af indkøbsmuligheder i den lokale Netto, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig.

For dem der søger storbyens muligheder, er Hillerød kun en kort køretur væk. Byen byder på et rigt udvalg af kulturelle oplevelser, shoppingmuligheder samt spisesteder for enhver smag. Denne beliggenhed kombinerer således det bedste fra begge verdener – roen fra landet og bekvemmeligheden fra byen.

Med denne ejendom får du ikke blot muligheden for at bygge noget nyt men også chancen for at leve midt i naturens skønhed. Området omkring Lystrup Skov inviterer til lange gåture og udendørs aktiviteter året rundt. Lad fantasien få frit spil og lad denne ejendom blive starten på din nye livsstil.

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 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

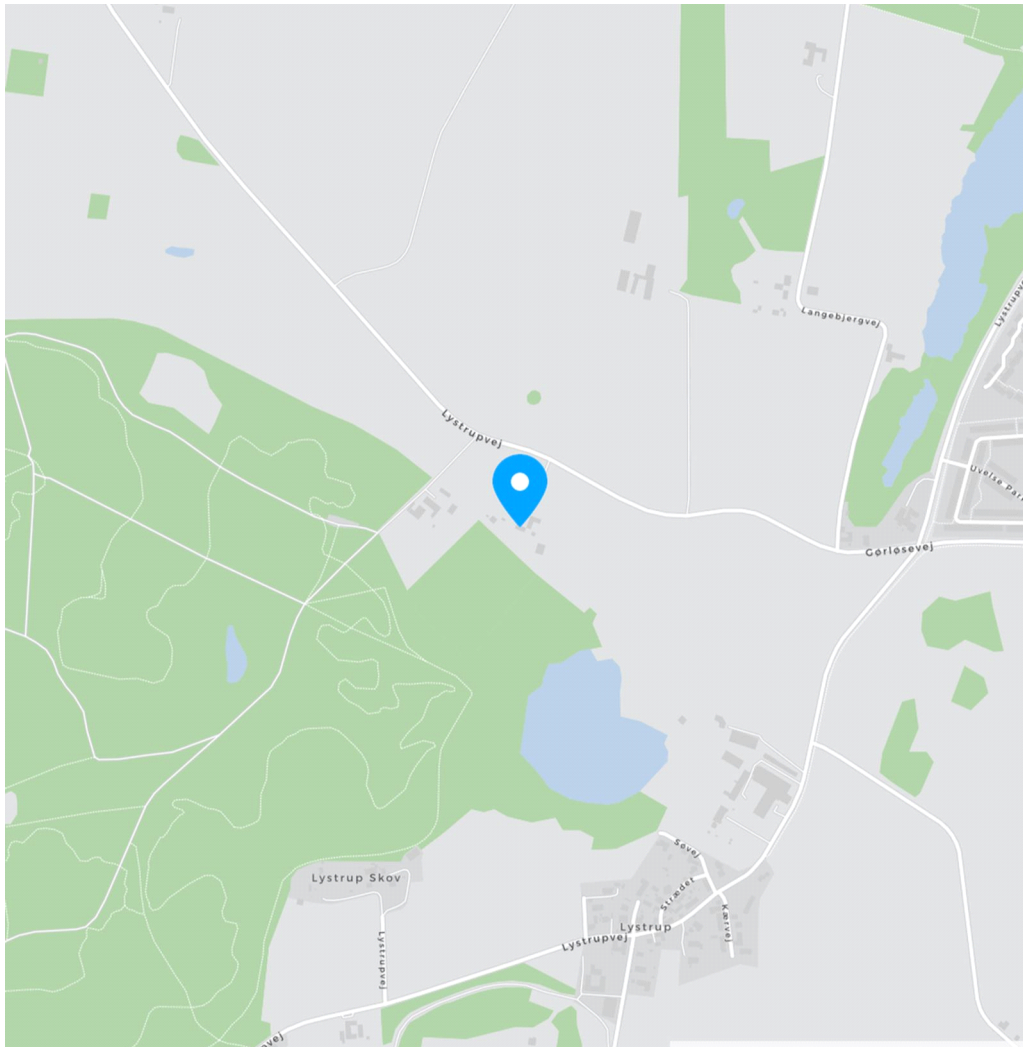
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lystrupvej 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 31.01.2026





Adresse: Lystrupvej 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	17 f Gørløse By, Gørløse m.fl.
BFE-nr.:	9094759
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1864/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	4.028.000 kr.
Grundværdi:	3.196.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.222.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.556.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	73.948 m ²
Erhvervsareal:	562 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	12 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	13 m ²
Udhus:	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. 18.07.1851 lbnr. 911696-15 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 06.01.1960 lbnr. 80-15 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 11.06.1992 lbnr. 12701-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Kommuneplan 2021-2033 Hillerød Kommune samt nyt forslag om ny kommuneplan 2025-2037 (ikke vedtaget)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Da sælger er et dødsbo, overtages de på ejendommen værende hårde hvidevarer uden ansvar for funktionsdygtighed

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lystrupvej 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Ejendommen sælges til nedrivning

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

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 salgsoptilling.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

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

Maskiner og staldinventar:

Der medfølger ikke maskiner i handlen.

Besætning:

Der medfølger ikke besætning i handlen.

Beholdninger:

Der medfølger ingen beholdninger.

Kontrakter og aftaler:

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger/jord, at ejendommen kan overtages uden aftaler.

Flyvehavre og bjørneklo:



Adresse: Lystrupvej 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 31.01.2026

Sælger oplyser om forekomst og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo at sælger har foretaget bekæmpelse af bjørneklo - der kan være forekomster på ejendommen.

Øvrige landbrugsforhold:

Ingen.

Miljøforhold:

Vedrørende ejendommens miljøforhold oplyses følgende

at der sælger bekendt, foreligger en miljøtilsynsrapport - Ja ___ Nej X

at der sælger bekendt, er udkørt slam på ejendommens arealer - Ja ___ Nej X



Adresse: Lystrupvej 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.434	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	16.875	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	6.032.850
Rottebekæmpelse	kr.	218	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.		
Skorstenfejer *anslået	kr.	800			
Husforsikring *anslået	kr.	7.000			
Ejerudgift i alt 1 år		46.509			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.162 md./ 385.948 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.974 md./ 311.687 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: 31.01.2026
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 24, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1390
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 31.01.2026

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