

REAL



Lupinvej 12, 3450 Allerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.180	Grund m ²	1.020
Byggeår	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1664**

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: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026



Velholdt villa med stor kælder i et attraktivt kvarter i Blovstrød

Velkommen til en velholdt villa med en attraktiv placering i Blovstrød. Her får I 136 m² bolig i stueplan samt en fuld kælder på yderligere 136 m², hvilket giver ejendommen en sjældent god rummelighed og masser af muligheder for både familieliv, fritidsinteresser og opbevaring. Boligen byder på høje, lyse rum, der bidrager til en behagelig og indbydende atmosfære, og fremstår som en god ramme om hverdagen, hvor I kan flytte ind og sætte jeres eget præg i rolige og etablerede omgivelser.

Stueplanet er praktisk indrettet med tre gode værelser, der kan anvendes som børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse alt efter behov. Dertil kommer både spisestue og stue, som skaber fine rammer for samvær med familie og venner. De høje rum og det gode lysindfald understøtter boligens rummelige fornemmelse og giver en lys og behagelig atmosfære i hjemmets opholdsrum.

Den fulde kælder udvider boligens anvendelighed markant med flere disponible rum, der fremstår helt tørre og har to frie vinduer, som bidrager med dagslys og gode muligheder for udnyttelse. Her er plads til værksted, hobbyrum, teenageværelse, træning, opbevaring eller andre funktioner, der passer til familiens ønsker. Kælderen giver dermed en fleksibilitet, som er svær at finde i mange nyere boliger.

Udenfor venter en skøn, privat og aflukket have, hvor I kan nyde udelivet i fredelige omgivelser. Haven er anlagt med frugttræer og indbyder til både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. To terrasser med placering mod henholdsvis syd og vest giver gode muligheder for at følge solen gennem dagen og skabe hyggelige opholdsrum ude. Fra den høje placering er der et flot kig over området, mens beliggenheden samtidig gør hverdagen let med gåafstand til Blovstrød skole, indkøb, idrætshal, svømmehal og naturskønne områder.

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse

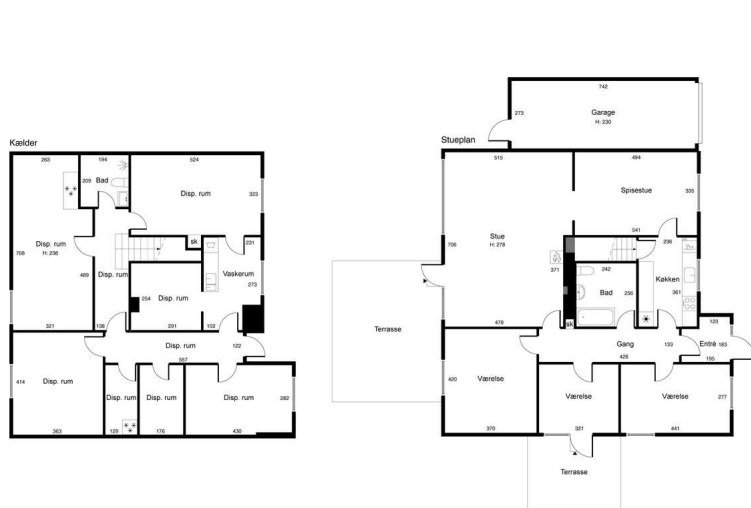


Værelse

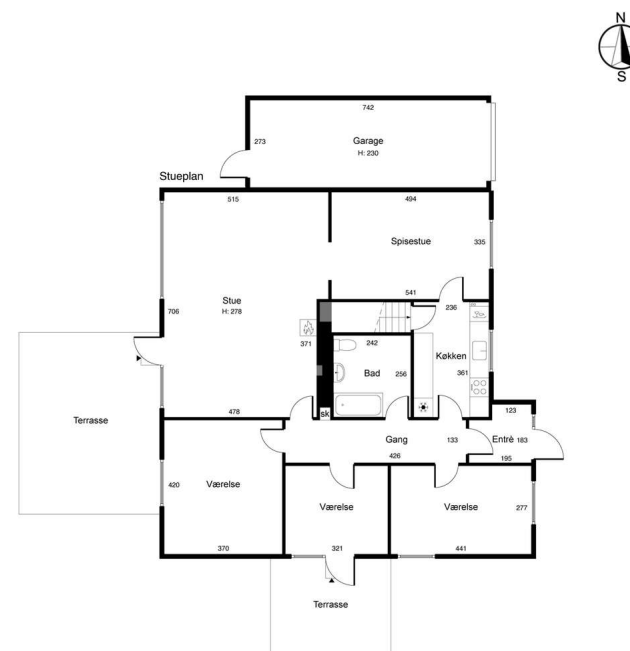
Adresse: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026



Plantegning

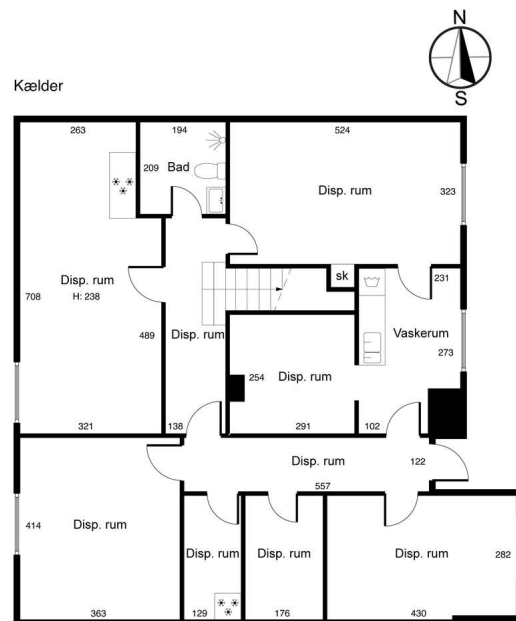


Plantegning

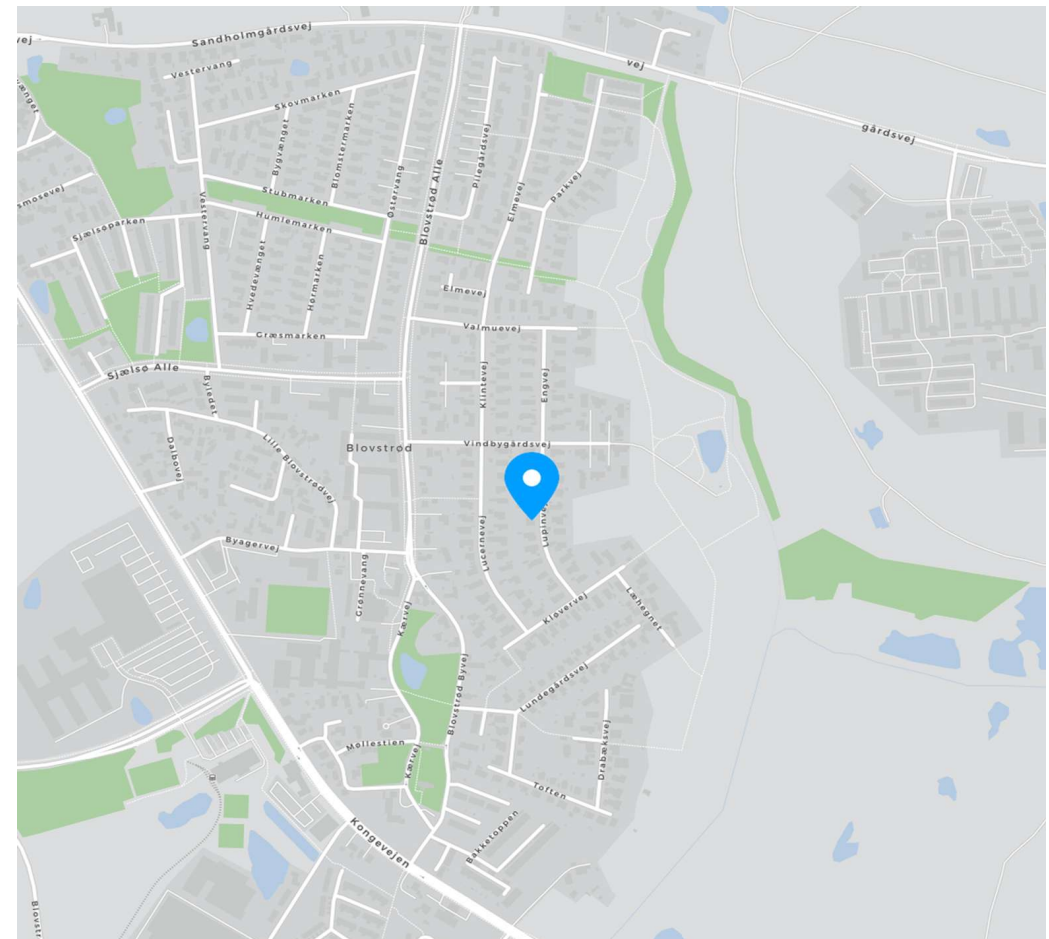
Adresse: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026



Plantegning





Adresse: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 9br Blovstrød By, Blovstrød
BFE-nr.: 2365003
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.803.000
Grundværdi: 3.999.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.642.400
Grundlag for grundskyld: 3.199.200

Arealer**

Grundareal: 1.020 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 136 m²
Garage: 25 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: 26.09.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer

Kommuneplan BL.B.01 - Boligområde i Blovstrød
Kommuneplanramme
Lokalplan 1-138 - Vindbygård i Blovstrød

Tilbehør:

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

Emhætte (GT Thermex), Kogeplade (Voss), Ovn (Voss), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Fryser (Atlas), Ståltreoler i kælderen, Ladestander til bil

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere information henvises der til policen, kontakt ejendomsmægler for at få dokumenterne udleveret

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 48.400 Forbrug: 3.730 M3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

OBS! Sælgers faktiske gennemsnitlige årsforbrug for varme (siden vinduesudskiftning i 2015) har været 1782 m3.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.676	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	25.594	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Ejendomsbidrag kommune	kr.	4.640	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	7.634	I alt	kr.	7.045.850
Skorstensfejer	kr.	614	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		kr.	62.158		

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: Lupinvej 12, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 256S1664
Ejerudgift/md.: kr. 5.180

Dato: 20.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

salgsopstilling.

Grundejerforening

Navn: Vindbygårds grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening - Frivillig medlemskab

Grundejerforeningen er frivillig, men har udarbejdet en hjemmeside med mange oplysninger, der kan være relevante for potentielle købere.
Se grundejerforenings hjemmeside her: <https://vindbygaard.dk/>

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der findes en inaktiv olietank i kælderen på ejendommen.

Sælger oplyser, at der er en olietank inde i krybekælderen under garagen. Tanken er tømt, renset og afblændet, og gensløjfningsattest vil foreligge før købsaftale indgås.

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

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