

Salgsopstilling

Formulærens 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: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Idyllisk ejendom i udkanten af Allerød

Når man bevæger sig rundt på denne ejendom i Allerød, er det let at glemme, at man er så tæt på byen. Hjemmet omgives af smuk natur, og her er helt stille og ugeneret. Boligen med den særlige beliggenhed er en landvilla fra 1915, som byder på 188 kvadratmeter. Huset er nænsomt renoveret med respekt for den oprindelige byggestil, og der er valgt kvalitetsmaterialer og energivenlige løsninger. Her er eksempelvis installeret jordvarmeanlæg i 2020, og ejendommens solceller kom til i 2024.

Med en ejendom som denne giver det mening at starte udendørs, for udemiljøet fungerer som en naturlig forlængelse af boligen. Den parklignende have prydes af gamle træer, og den grænser direkte op til det lille vandløb Kollerød Å. Haven har flere terrasser og et elegant orangeri samt udebruser og vildmarksbad. Der er endvidere stort værksted og hønsegård samt dobbeltgarage.

Husets køkken og stue går ud i ét, hvilket giver gode rammer for selv de store sammenkomster. Det hyggelige, lyse landkøkken har spisekrog og terrassedør, og såvel her som i den rummelige stue er der rustikke loftsbjælker. Stuen fremstår med charmerende trægulv, og den lille brændeovn bidrager til den dejlige atmosfære.

Planløsningen inkluderer endvidere fem værelser og to badeværelser. Er der teenagere i familien, vil de med sikkerhed værdsætte den private afdeling, som er ombygget i 2020. Denne indeholder to værelser og et lækkert badeværelse med terrassedør. De tre øvrige værelser findes på de to separate førstesale, og samtlige værelser har loft til kip og enestående udsigt.

I bosætter jer med masser af grønt omkring jer i et fredeligt område med et rigt dyreliv. Vejen er meget lidt befærdet, og naboerne er søde. De idylliske omgivelser inviterer til gå-, løbe- og cykelture på markstierne, og I kan også med fordel tage cyklen i brug, når I skal ind til centrum. Der er nemlig bekvem cykelafstand til Allerøds mange faciliteter, heriblandt skoler, indkøb og stationen.

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: Claus Prehn

Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

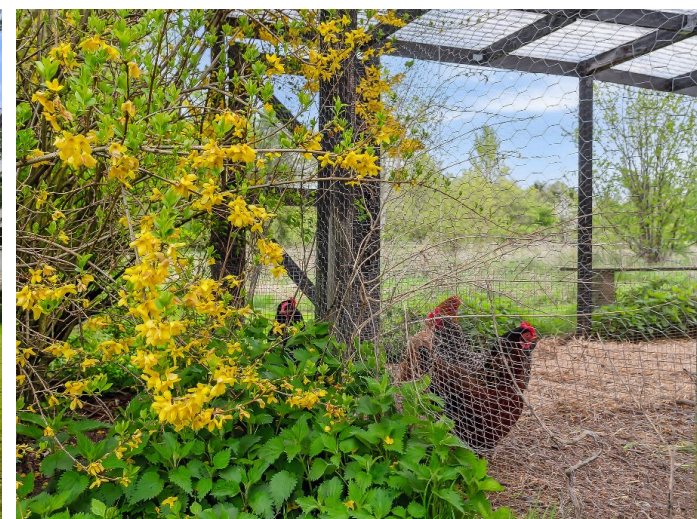
Dato: 22.5.2025



Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025



Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025

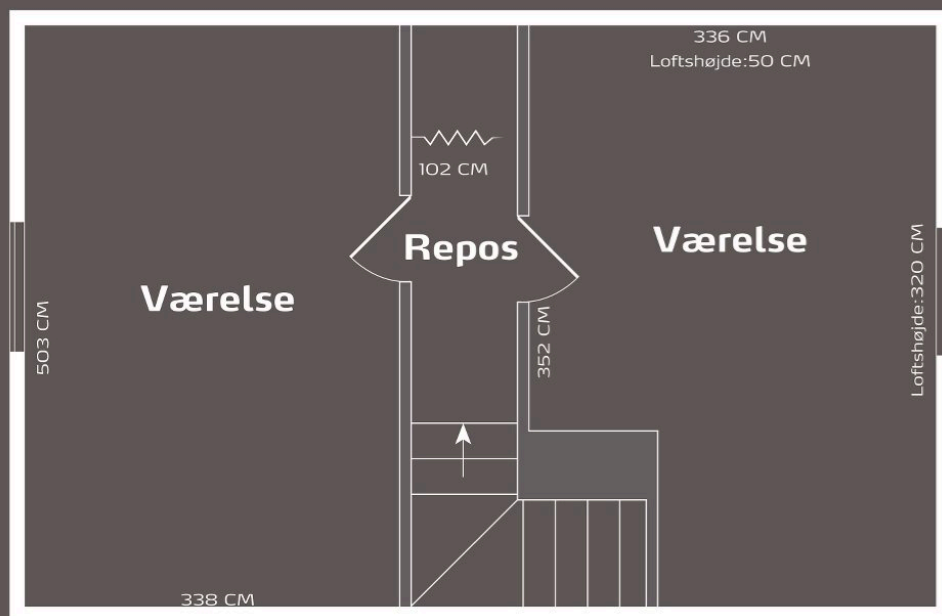


Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

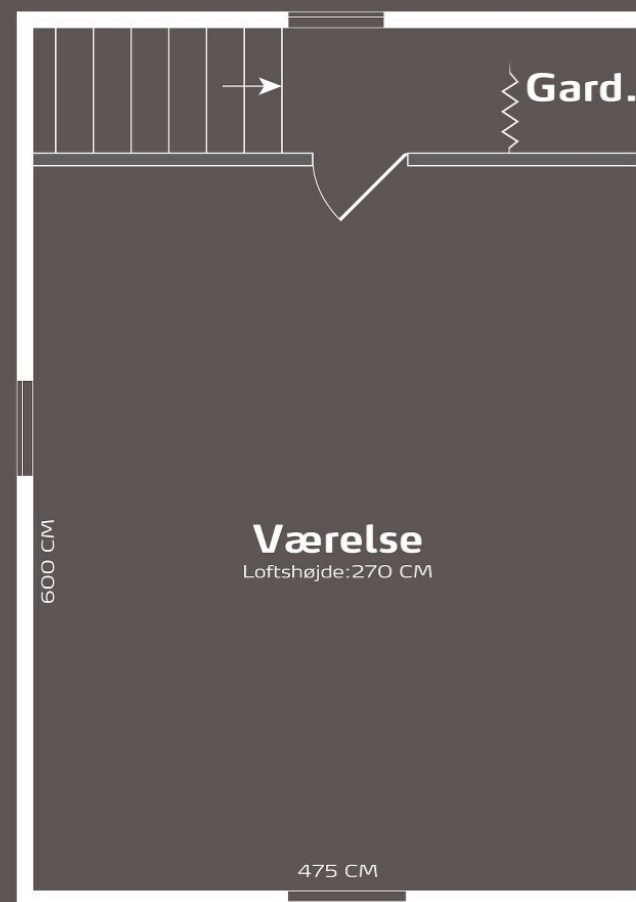
Dato: 22.5.2025

1. Sal- A



Vejledende tegning uden ansvar

1. Sal- B



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025



Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025



Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025



Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 19k Lyng By, Lyng
BFE-nr.: 2253176
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: SO: Minirensanlæg med direkte udledning
Varmeinstallation: Varmepumpe, el
Opført/ombygget år: 1915 / 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.096.000,00
Grundværdi: 4.411.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.076.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.528.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	2891 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	127 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	61 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	161 m ²
-heraf Drivhus	19 m ²
-heraf Garage	46 m ²
-heraf Udhus	45 m ²
-heraf Udhus	51 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.4.1937 Dok om byggelinier mv
2.5.1983 Dok om tilladelse til at indrette udsalg og et lager i udhus mv

Digital Spildevandsplan med tillæg kan læses på: <https://alleroed.dkplan.dk/plan/8#/>

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanrammerne nr.RA.L.01. (jordbrugsområde i Ravnsholt) og LU.L.01 (jordbrugsområde i Lyng)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur gas mærke: Bertazzoni
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: AEG
type: Kummefryser mærke: Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Se policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000,00 Forbrug: 7.188 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, el

Ejendommens supplerende varmekilde: Jordvarme. Solceller til produktion af strøm. Brændeovn.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

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.

Beskyttende vandløb

Der er beskyttende vandløb på matriklen. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes en brændeovn Contura 51 i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Vi gør opmærksom på, at vi anvender fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

LokalBolig samarbejder med Jyske Bank.

Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
 Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
 Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Renovation	kr. 6.339,00	Kontantpris/udbetaling
Afgift skadedyrsbekæmpelse	kr. 181,83	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat	kr. 20.791,68	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld	kr. 28.230,40	I alt
Husforsikring	kr. 9.633,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejer	kr. 587,65	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.763,56	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.591 md./ 547.094 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.634 md./ 439.602 år v/ 25,88 %
 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: 20.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Røglevej 73, 3450 Allerød
 Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 03-X0001873
 Ejerudgift/md.: kr. 5.480

Dato: 22.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	DKK	5,00	199.828,80	28,00	12,28	20133,62			

Reduktion af tinglysningsafgift

Der gøres særligt opmærksom på evt. tinglyste lån som ikke fremgår af salgsoptillingens side 5.