

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: Hillerødvej 66, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 03-X0001653
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende muremestervilla i Lyngø

Der er kort til alle hverdagens fornødenheder fra denne flotte muremestervilla med solceller på taget i Lyngø. Hjemmet er inden for de sidste to år renoveret blandt andet med Velux-vinduer på første sal, nyere døre og så er lofterne i kontoret, gangen og på det ene badeværelse istandsat. Planløsningen råder over tre værelser, to badeværelser, gode opholdsmiljøer og disponible rum i kælderen. Ude venter en hyggelig have med terrasse og drivhus. På matriklen er der også garage og et udhus.

Vestvendte vinduespartier lader dagslyset strømme ind i den rummelige stue med åben forbindelse til køkken-alrummet. Her er også god plads til at samle familien, og i den ene ende ligger det stilrene U-formede køkken med hvide, grebsfrie fronter.

Foruden opholdsmiljøerne byder stueplanet på et badeværelse og et soveværelse. De resterende to værelser er placeret på første sal, hvor det ene værelse er opdelt i to sektioner. Det andet badeværelse er placeret i kælderen, og her finder I også tre disponible rum.

I ligger højt, hvilket også giver en skøn udsigt over området, særligt fra første sal. Går I udenfor, kan I slappe af på terrassen hele dagen. Om aftenen kan I tænde for hyggelig belysning i form af små lanterner i jorden om terrassen og tre bede, hvilket resulterer i et enormt spil mod træerne.

Der er et dejligt socialt samvær på vejen, hvor naboerne hjælper hinanden og inviteres med til hinandens fester. Det tager omkring fem minutter at gå til indkøbsmuligheder, og der er heller ikke langt til Lyngø Skole eller Lyngøhallen. Som en ekstra bonus kan I nå København på omkring en halv time i bil.

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.

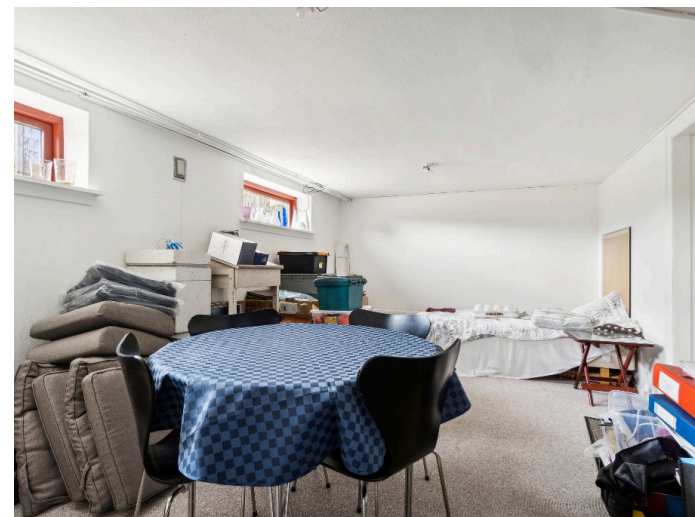
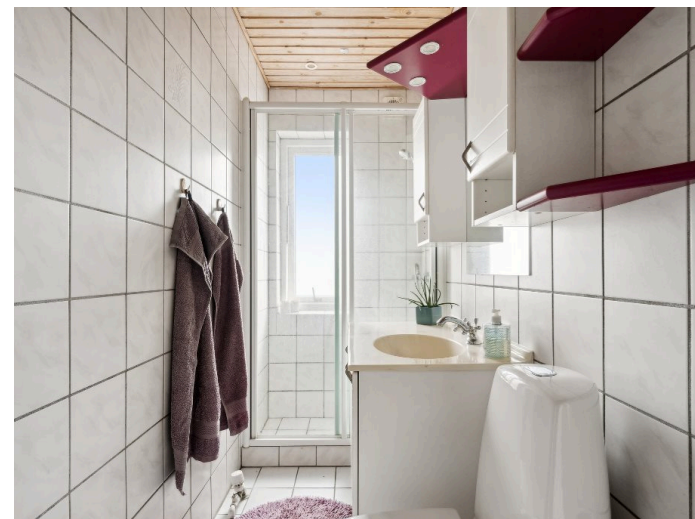
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Ellersgaard Korshavn

Adresse: Hillerødvej 66, 3540 Lynge
Kontantpris: kr. 3.850.000

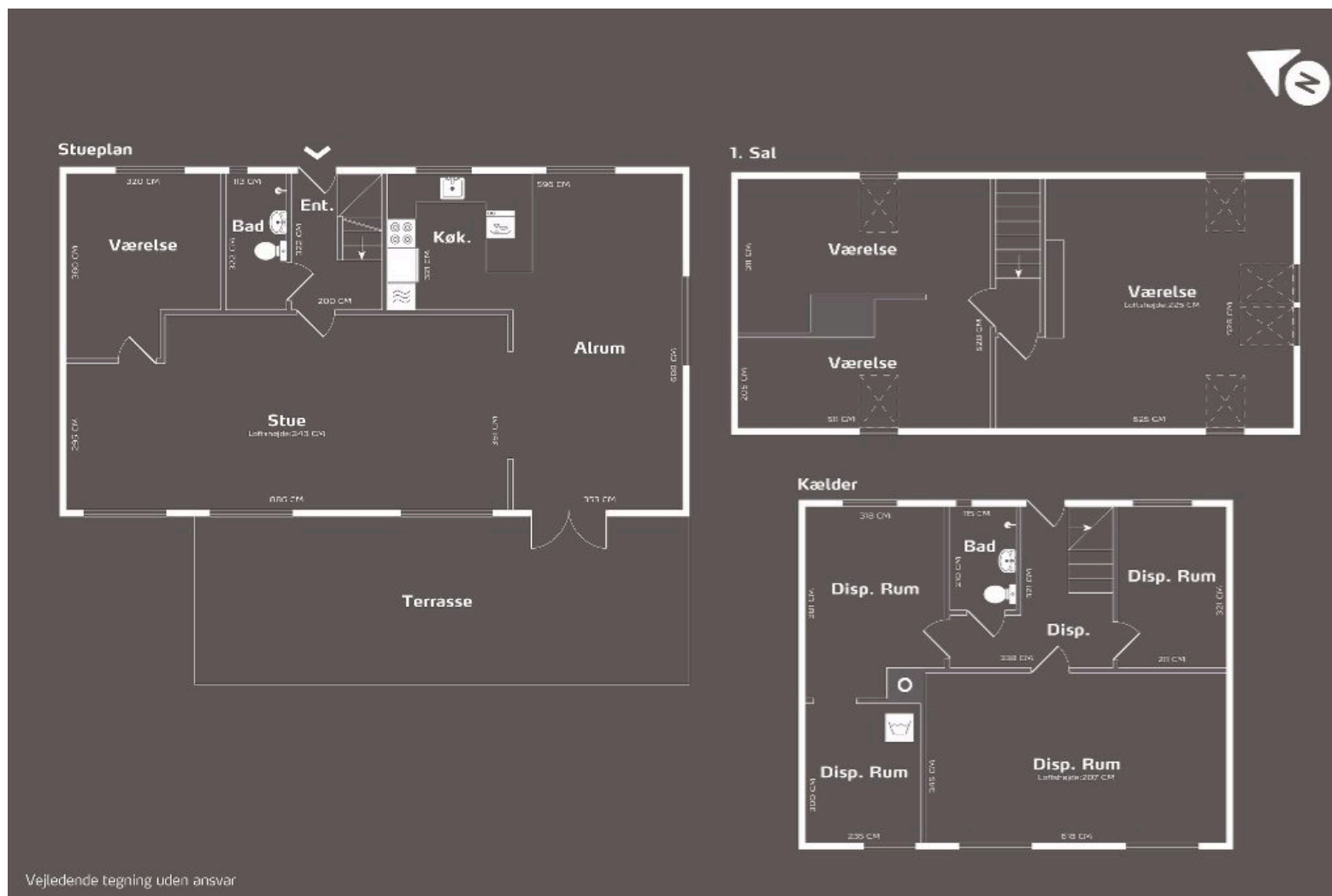
Sagsnr.: 03-X0001653
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 20.5.2025



Sagsnr.: 03-X0001653
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 20.5.2025



Adresse: Hillerødvej 66, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 03-X0001653
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 6ad Lyngø By, Lyngø
BFE-nr.: 2251814
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig / Privat fælles grusvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1951 / 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.933.000,00
Grundværdi: 2.688.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.146.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.150.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	896 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	101 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	53 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
-heraf Udhus	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.3.1904 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
8.3.1967 Dok om adgangsbeholdning mv,
7.11.1970 Dok om byggeplaner mv,

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

Kirkebyggelinje

Ejendommen ligger inden for en Kirkebyggelinje som er en beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.
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: Vaskemaskine mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Leonard
type: Emhætte mærke:
type: Ovn mærke:
type: Komfur mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Dybfryser mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hillerødvej 66, 3540 Lyng
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 03-X0001653
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privat Sikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen jf policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.500,00 Forbrug: 2.244,5 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der er solceller til produktion af strøm.

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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.

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: Hillerødvej 66, 3540 Lyngø Kontantpris: kr. 3.850.000		Sagsnr.: 03-X0001653 Ejerudgift/md.: kr. 3.827		Dato: 20.5.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Renovation 2025		kr.	6.339,00	Kontantpris/udbetaling	kr. 3.850.000,00
Afgift skadedyrsbekæmpelse anslået 2025		kr.	115,97	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr. 24.950,00
Ejendomsværdiskat		kr.	16.046,64	Gebyr Lyngø Vandværk Ejerskifte	kr. 150,00
Grundskyld		kr.	17.203,20	Betaling af ½ ejerskiftforsikringspræmie	kr. 11.089,00
Husforsikring		kr.	6.224,99	I alt	kr. 3.886.189,00
Ejerudgift i alt 1. år:		kr.	45.929,80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.230 md./ 254.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.057 md./ 204.681 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hillerødvej 66, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 03-X0001653
Ejerudgift/md.: kr. 3.827

Dato: 20.5.2025

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 afgiftspantebreve 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

Reduktion af tinglysningsafgift

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