

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: Ryttervænget 5, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 03-X0001869
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 21.4.2025



Beskrivelse:

Stor etplansvilla på lukket vej i Lyngø

På en rolig vej i Lyngø finder I denne rummelige etplansvilla, der byder på 184 kvadratmeter bolig, som emmer af tidløs charme kombineret med nutidige muligheder for at skabe et drømmehjem. Udover et åbent køkken-alrum og en rar stue er der nemlig også potentiale for rigtig mange værelser. Villan ligger dertil på en lukket vej, hvilket gør adressen ideel for børnefamilier eller dem, der søger fredelige omgivelser tæt på byens bekvemmeligheder.

En rustik murstensvæg med indbygget pejs skaber opdelingen mellem det stilfulde køkken-alrum og den fine stue. Herinde er der store vinduespartier og dobbelt havedør, hvilket sikrer et dejligt lysindfald og rig mulighed for at åbne op til haven på de varme dage.

For nuværende rummer hjemmet tre værelser, hvoraf det ene er opdelt, så det giver fornemmelsen af to værelser. Et tilstødende alrum gør det således muligt at etablere helt op til fem værelser, så der er plads til hele familien. Et gæstetoilet, et bryggers og et badeværelse med tilhørende sauna ligger desuden side om side ved fordelingsgangen.

Haven er rig på velvoksede beplantning, hvilket I særligt vil opleve omkring det hyggelige terrassemiljø, som er delvist overdækket, og hvor en masse forskellige planter skaber små kroge omkring huset. Derudover er der et stort birketræ og enkelte bede på græsplænen.

Beliggenheden er ganske attraktiv i udkanten af Lyngø, da I er tæt på både flot natur ved Uggeløse Sø og den nærliggende skov samt det praktiske på Lyngø Bytorv. Her finder I forskellige indkøbsmuligheder, Børnehuset Molevitten og Lyngø Skole, hvor sidstnævnte er blot to kilometer væk. Samtidig har byen også bibliotek, idrætsfaciliteter og nem adgang til Hillerød motorvej.

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: Ryttervænget 5, 3540 Lyng
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 03-X0001869
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

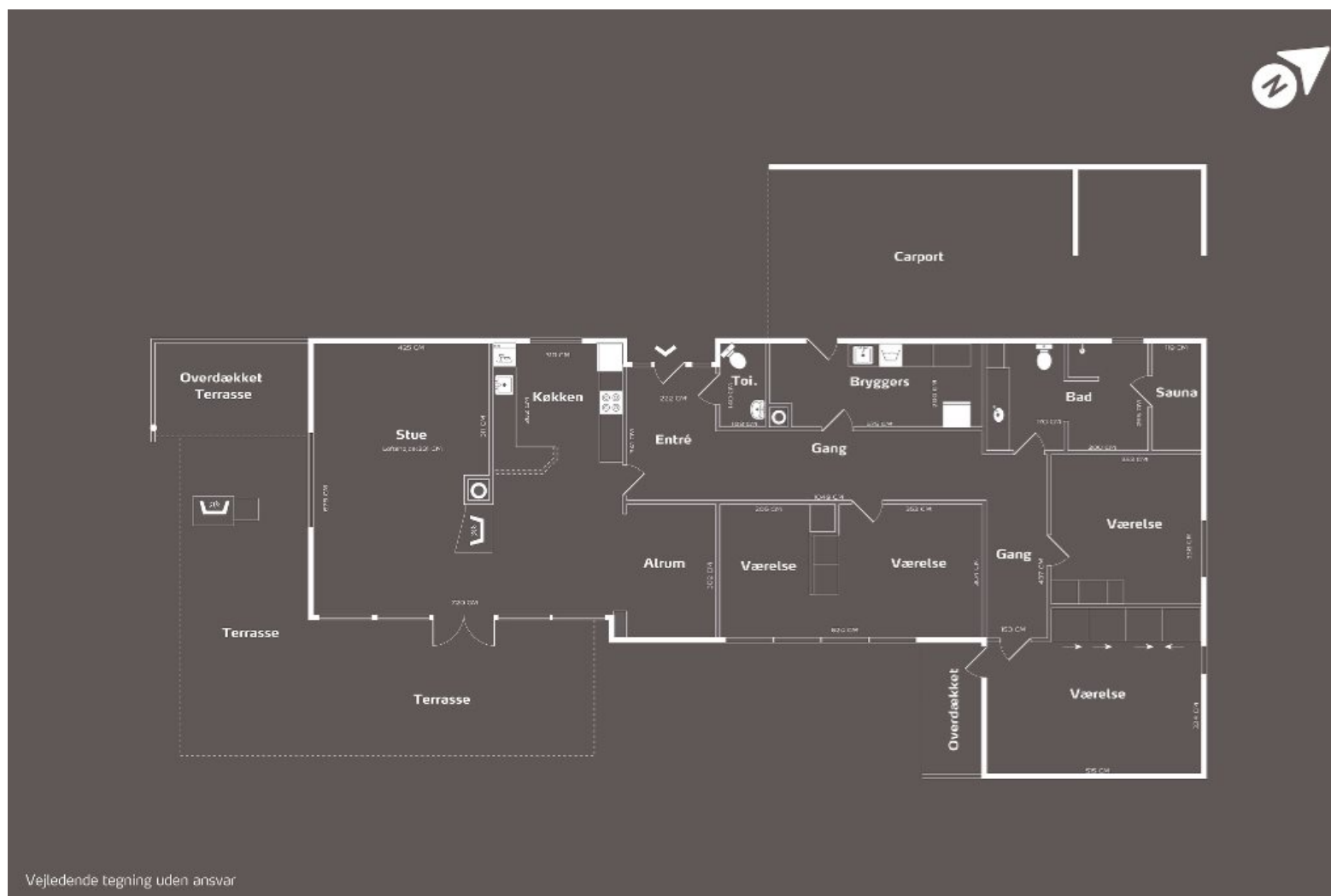
Dato: 21.4.2025



Adresse: Ryttervænget 5, 3540 Lyngbe
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 03-X0001869
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 21.4.2025



Adresse: Ryttervænget 5, 3540 Lyng
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 03-X0001869
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 21.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 1p Uggeløse By, Uggeløse
BFE-nr.: 2260161
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentligt
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1967 / 1985

Arealer*

Grundareal udgør:	842 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	184 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
-heraf Udhus	19 m ²
-heraf Carport	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.757.000,00
Grundværdi: 2.376.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.005.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.900.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:
type: Komfur mærke:
type: Kogeplade mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Fryser mærke:
type: Emhætte mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lokalplan: Lokalplan 334 Lyng-Uggeløse
Kommune rammeplan: Allerød Kommuneplan 2021

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

Kirkebyggelinje

Der er en beskyttelseszone målt fra kirkebygningen, der 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

Adresse: Ryttervænget 5, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 03-X0001869
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 21.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.100,00 Forbrug: 2.402,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

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: D

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: Ryttervænget 5, 3540 Lynge
 Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 03-X0001869
 Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Renovation, anslået	kr. 6.339,00	Kontantpris/udbetaling
Afgift skadedyrsbekæmpelse anslået:	kr. 80,00	Udgift til 1/2 ejerskifteforsikringspræmie anslået
Ejendomsværdiskat	kr. 15.328,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld	kr. 15.206,40	Betaling af 1/2 ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer	kr. 808,96	I alt
Husforsikring	kr. 5.678,64	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.441,56	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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.478 md./ 281.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.864 md./ 226.362 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: 21.4.2025. 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: Ryttervænget 5, 3540 Lynge
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 03-X0001869
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 21.4.2025

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

Reduktion af tinglysningsafgift

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