

# 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: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025



## Beskrivelse:

### Skøn villa nær skov og Allerød centrum

Glæd jer til tilværelsen i Allerød, hvor denne indbydende etplansvilla nu kan blive jeres. Ejendommen fra 1954 er velholdt, velindrettet og fuld af behagelige lysindfald. Endelig tilgodeser beliggenheden alle jeres behov, og I kan gå til både skov, skole og bymidte.

Stuerne udgør boligens primære opholdsrum, hvor I får masser af plads til at indrette hyggelige sektioner. Især den lyse stue med vældige glasfacader, loft til kip og ovenlysvinduer bliver jeres foretrukne samlingssted, men også i køkkenet kan I nyde samvær, en luftig rumfornemmelse og lys fra oven. Værelserne er store og indretningsvenlige, og der er også fine forhold på badeværelset, hvor to vinduer tilfører frisk luft og naturligt lys til rummet. Dernæst er det en fordel, at bryggerset er med egen indgang, og i garagen får I ekstra plads til hobbyerne.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Den er både veletableret, stor og overkommelig, og frodig beplantning samt høje, gamle træer bidrager til den stemningsfulde atmosfære og følelsen af privatliv. I kan også altid finde en plads i solen eller skyggen.

Ejendommen er placeret i et roligt, lukket kvarter lige sydvest for bymidten. Velassorterede butikker og spisesteder ligger side om side med S-togsstationen ganske få skridt fra hjemmet, og I får også gå- og cykelafstand til flere gode skoler samt pasningstilbud og fritidsaktiviteter. Kvarteret grænser endda op til Ravnsholt Skov, hvor I finder motionsruter, gæstier og andre rekreative faciliteter. Med S-toget når I både København og Hillerød på et øjeblik.

## 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: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025





Adresse: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025

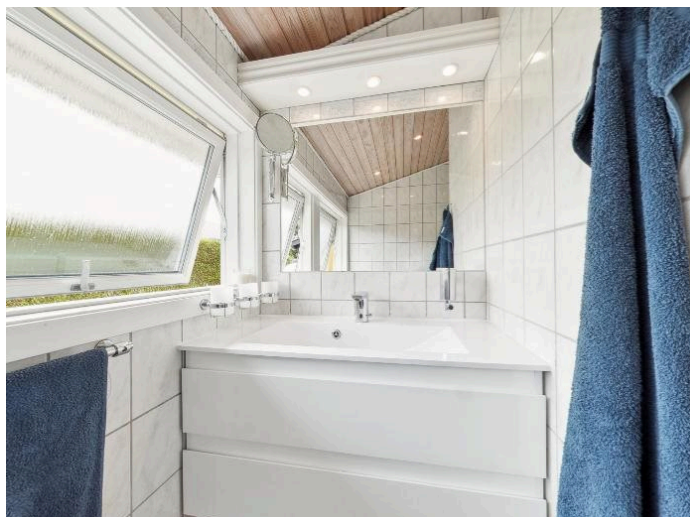




Adresse: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
Ejerudgift/md.: kr. 4.557

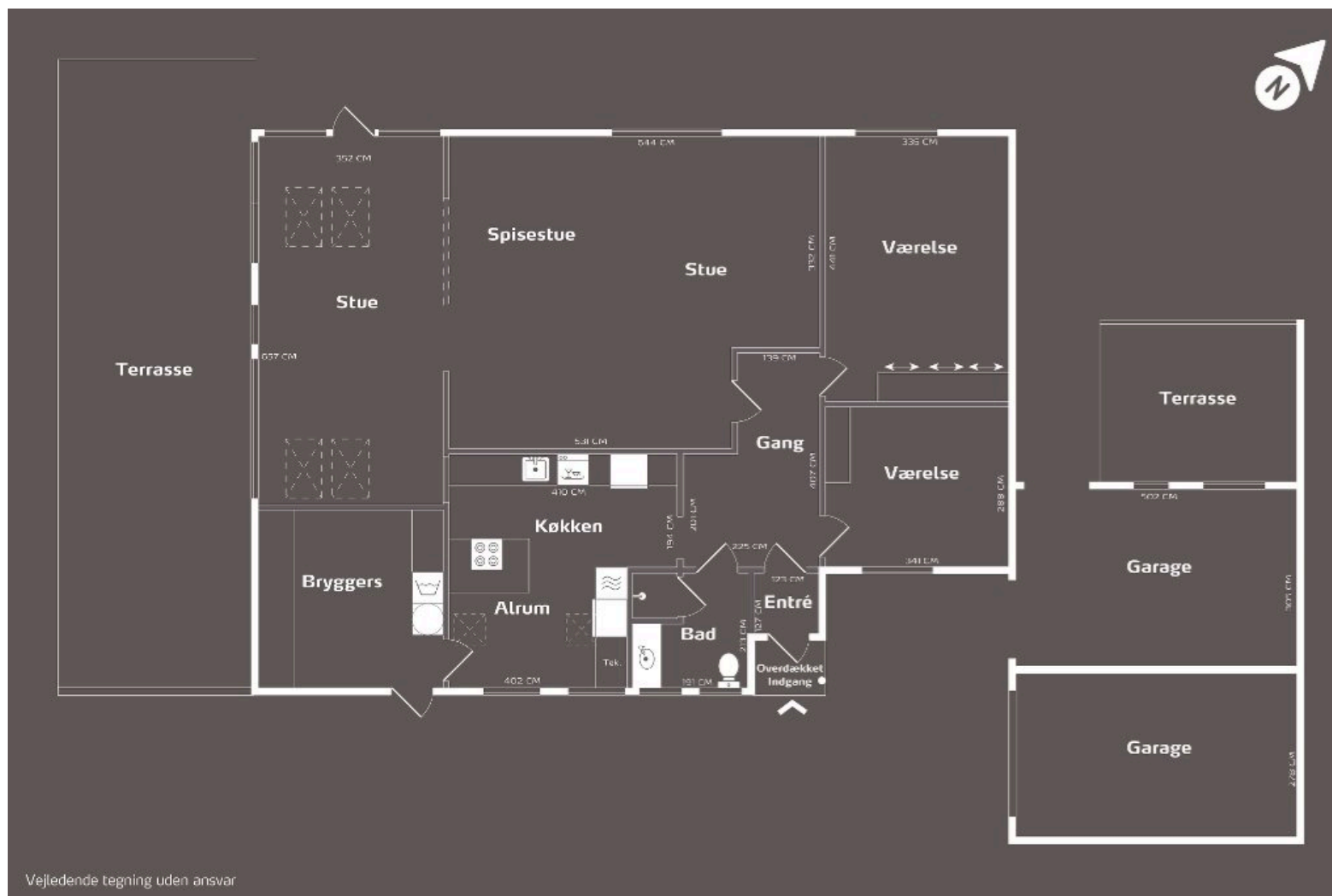
Dato: 21.5.2025



Adresse: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025



Adresse: Gl Lyngelvej 60, 3450 Allerød  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Allerød  
Matr.nr.: 61e Lillerød By, Lillerød m.fl.  
BFE-nr.: 2248976 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 1954 / 2007

#### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 925 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 133 m <sup>2</sup> |
| -heraf Udhus          | 12 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 121 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 14 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage         | 14 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

8.9.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 14BM  
15.4.1937 Dok om byggelinier mv, Vedr 14BM  
15.4.1937 Dok om byggelinier mv, Vedr 61E  
13.2.1942 Dok om vandværk mv, Vedr 14BM  
Spildevandsplan med tillæg kan hentes på: <https://spildevandsplan.alleroed.dk>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.931.000,00  
Grundværdi: 3.919.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.144.800,00  
Grundlag for grundskyld: 3.135.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: bemærkninger: Miele  
type: Tørretumbler mærke: bemærkninger: Miele  
type: Fryseskab mærke: bemærkninger: Gram  
type: Køleskab mærke: bemærkninger: Gram  
type: Opvaskemaskine mærke: bemærkninger: Miele  
type: Induktionskogeplade mærke: bemærkninger: Miele  
type: Ovn mærke: bemærkninger: Siemens  
type: Emhætte mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.600,00 Forbrug: 1.588,2 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025

| Ejerudgift 1. år:          | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renovation                 | kr. 6.339,00  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Afgift skadedyrsbekæmpelse | kr. 122,31    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ejendomsværdiskat          | kr. 16.038,48 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundskyld                 | kr. 25.081,60 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Husforsikring              | kr. 7.099,44  | 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. |
| Ejerudgift i alt 1. år:    | kr. 54.680,83 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.736 md./ 296.836 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.873 md./ 238.480 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: 21.5.2025. 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: Gl Lyngvej 60, 3450 Allerød  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001806  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.557

Dato: 21.5.2025

**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 |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.900.000,00 | 1.900.000,00  | 1.416.355,00  | DKK              | 1,00               | 31.540,00     | 26,25        | 2,67 |                     |                             |                   |                    |

**Reduktion af tinglysningsafgift**

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