

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: Rådyrvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Stort rækkehus i et plan.

Det arkitektoniske rækkehus er på 142 kvadratmeter med en veldisponeret planløsning, der fordeler sig over et køkken, to stuer en suite, tre værelser, et badeværelse, et gæstetoilet og et bryggers.

Dejlig gårdhave samt redskabsskur og carport.

Dejlig stue i vinkel med både et herligt lysindfald og en fin udsigt til gårdhaven. Rummenes størrelser gør dem desuden lette at indrette. I et tilstødende rum har I køkkenet med gode muligheder for opbevaring.

Alle kvadratmeter er velplacerede, og I har derfor fornøjelsen af hele tre værelser, der alle ligger i samme afdeling. Rummen har samme, flotte lys som resten af huset. Et badeværelse får I lige ved hånden, samt et gæstetoilet.

Atmosfæren er rolig og fredfyldt, og alligevel har I ikke langt til hverken Allerød Bymidte, skole og indkøbsmuligheder.

Her er mulighed for at I kan sætte jeres eget præg på boligen og sælge vælge de løsninger I selv ønsker.

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: Rådyrvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025



Adresse: Rådysvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

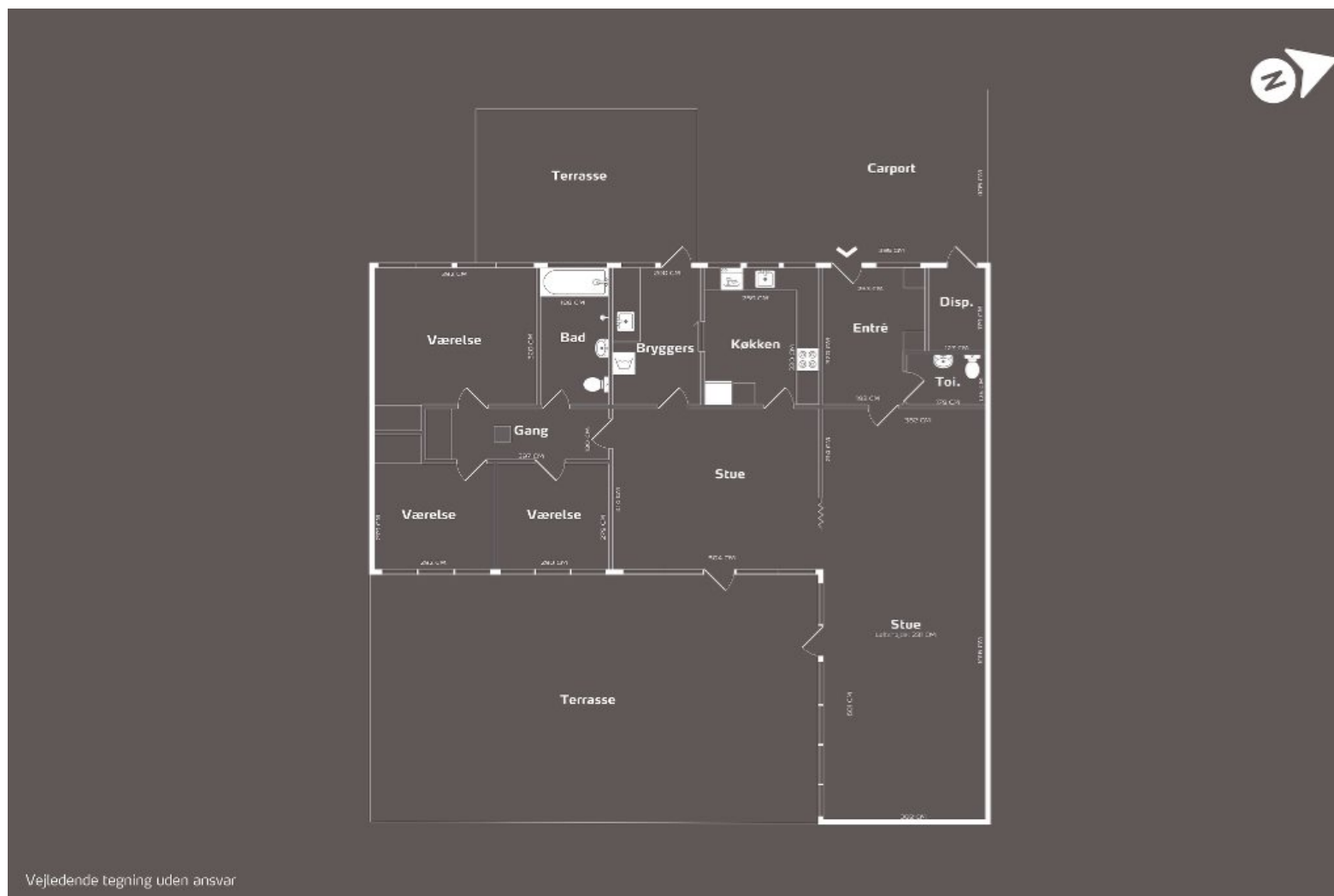
Dato: 11.5.2025



Adresse: Rådyrvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rådyrvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 24az Lynge By, Lynge
BFE-nr.: 2253386
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig, Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.116.000,00
Grundværdi: 2.326.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.292.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.860.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	286 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	142 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.11.1978 Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv
6.9.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Lokalplan: Lokalplan 2-311
Kommune rammeplan: Allerød Kommuneplan 2021
Spildevandsplan med tillæg kan hentes på: <https://spildevandsplan.alleroed.dk>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Rådyrvænget v/Michael Berg
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 5.000,00 i form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hvidevarer medfølger uden garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rådyrvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300,00 Forbrug: 1.806,4 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

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.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform.

Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Rådyrvænget 21, 3450 Allerød
 Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
 Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Renovation	kr. 6.339,00	Kontantpris/udbetaling
Afgift skadedyrsbekæmpelse	kr. 128,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat	kr. 16.793,28	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld	kr. 14.886,40	I alt
Grundejerforening	kr. 4.000,00	
Husforsikring	kr. 6.049,46	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.196,79	

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: 23.670 md./ 284.045 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.017 md./ 228.200 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: 11.5.2025. 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: Rådysvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025

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

Reduktion af tinglysningsafgift

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

Adresse: Rådyrvænget 21, 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 03-X0001805
Ejerudgift/md.: kr. 4.016

Dato: 11.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Sikkerhed til grundejerforeningen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

LokalBolig samarbejder med Jyske Bank.