

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: Pilebakken 2, 3540 Lyngbe
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Stor familievilla med gode indretningsmuligheder

I Lynges rolige omgivelser finder I denne rummelige familievilla, som breder sig over 185 kvadratmeter i et plan. Ejendommen ligger i et højt landskab, hvilket sikrer et skønt lys omkring boligen, og indenfor får I fordelagtige indretningsmuligheder med mange værelser og pæne stuer. Samtidig er villaen løbende vedligeholdt, så I overtager et hjem med tag fra 2018, og dertil er størstedelen af væggene renoveret i 2023-2025. Villaen er derfor i en rigtig flot stand og fuldstændig klar til sin nye familie.

Lofterne i vinkelstuen, gangen og badeværelset er i ædeltræ. Særligt vinkelstuen kendes på dette i kombination med et matchende gulv, brændeovnen og placeringen ved siden af køkkenet. I modsatte ende af hjemmet ligger endnu en stue, og denne har flisegulv, hvidmalet loft og en dejlig atmosfære med de store vinduespartier ud mod haven.

Der er to fordelingsgange i forlængelse af hinanden, og disse leder tilsammen til fire værelser, et bryggers, et disponibelt rum samt et badeværelse og et toilet. Dette giver gode indretningsmuligheder for børnefamilien, der har brug for mange rum.

Matriklen ligger i et højt landskab med meget sollys, hvilket sikrer et skønt udeareal omkring villaen. Haven er udlagt som græsplæne med enkelte bede og små træer, hvortil placeringen på hjørnegrunden sørger for en lys og solrig stemning. Det kan for alvor nydes på den sydvestvendte terrasse, som kan tilgås fra begge stuer.

Lyngbe har alle faciliteter, da det er et lille, veldefineret område. Denne villa ligger i starten af en lukket vej i et stille område, som er særdeles attraktivt for børnefamilier. Der er dagtilbud i kort gåafstand, og omtrent en kilometer væk finder I Lyngbe bymidte med indkøb, apotek og bibliotek. Halvanden kilometer fra adressen kommer I til Lyngbe Skole, og der er også nem adgang til fredelige naturarealer ved Uggeløse Sø og Årtusindeskifteskoven.

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.

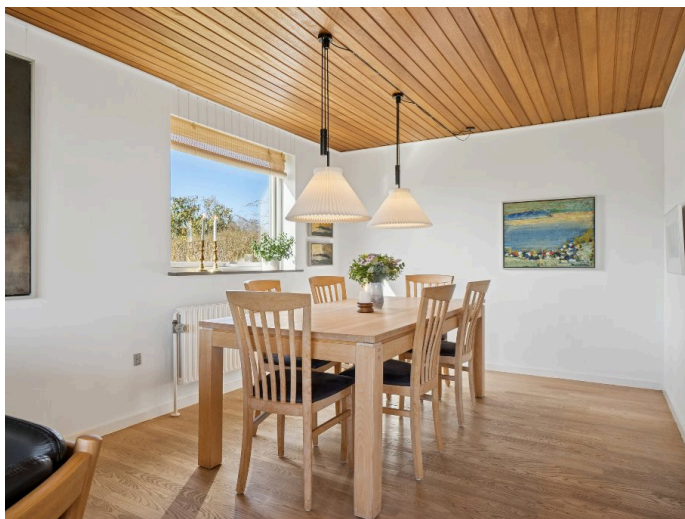
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Ellersgaard Korshavn

Adresse: Pilebakken 2, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

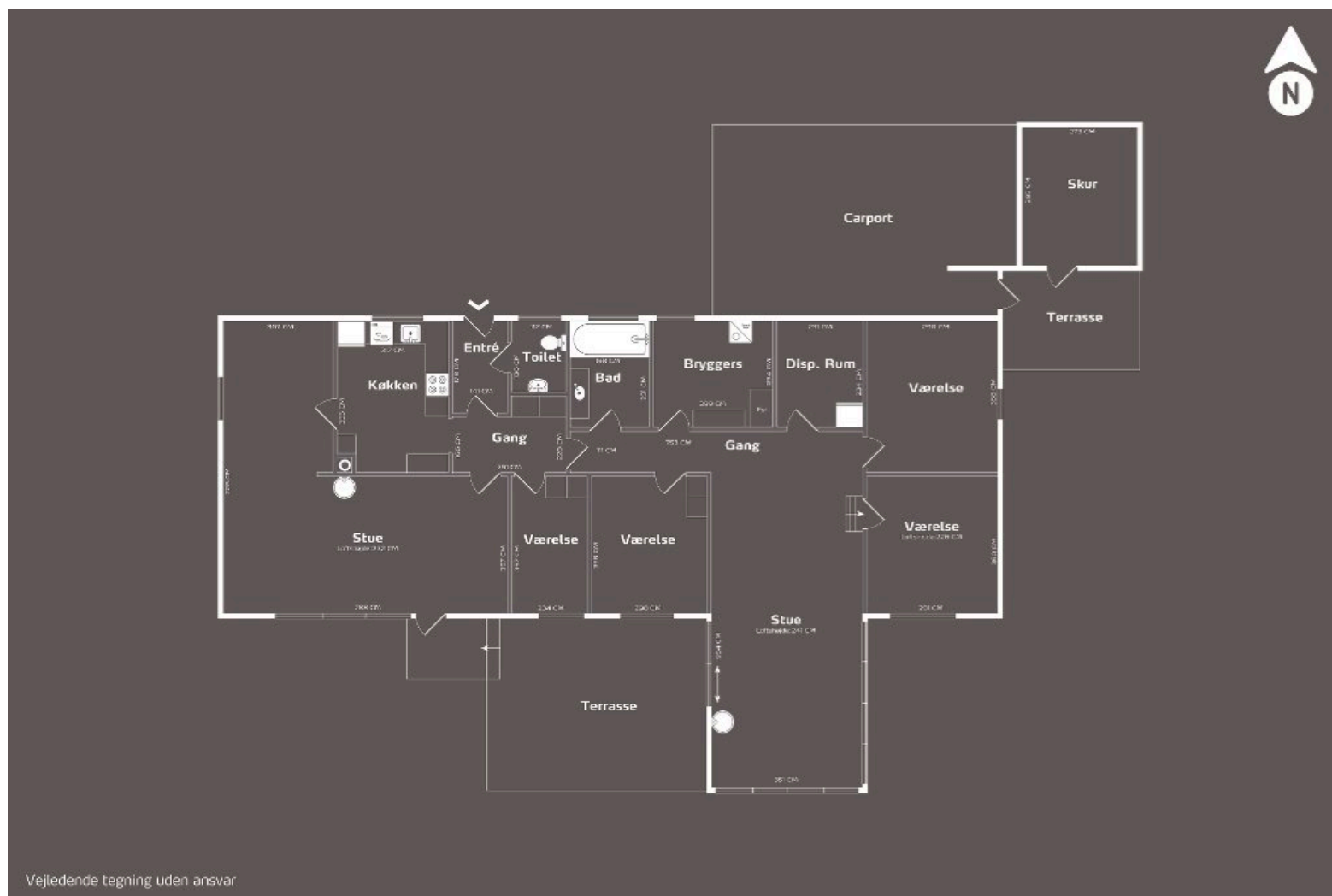
Dato: 30.4.2025



Adresse: Pilebakken 2, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 30.4.2025



Adresse: Pilebakken 2, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 6ii Uggeløse By, Uggeløse
BFE-nr.: 2260543
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1969 / 1978

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	185 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
-heraf Carport	34 m ²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende inden for en kirkebyggelinje, hvilket betyder, at der ikke må opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.001.000,00
Grundværdi: 2.329.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.200.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.863.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ikea
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Komfur mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Grundig
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Fryser medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Pilebakken 2, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 30.4.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 11.689,00 Forbrug: 1.681,8 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere forurenet

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

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes en brændeovn 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Pilebakken 2, 3540 Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Renovation	kr. 6.339,00	Kontantpris/udbetaling
Afgift skadedyrsbekæmpelse	kr. 157,44	Udgift til 1/2 ejerskifteforsikringspræmie anslået
Ejendomsværdiskat	kr. 16.324,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld	kr. 14.905,60	I alt
Skorstensfejer 2 brændeovne	kr. 1.021,81	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring	kr. 5.390,17	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.138,10	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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.711 md./ 296.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.853 md./ 238.235 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: 30.4.2025. 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: Pilebakken 2, 3540 Lyngø
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
 Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 30.4.2025

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

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	898.008,73	906.891,07	902.184,31	DKK	3,06	67.870,29	16,50	8,16	0			

Reduktion af tinglysningsafgift

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

Adresse: Pilebakken 2, 3540 Lyngø
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001870
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 30.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.