

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: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

Dato: 18.5.2025



Beskrivelse:

Rummelig lejlighed med altan i Allerød Centrum

Glæd jer til en central beliggenhed, elevator i opgangen, egen altan og en fælles terrasse, når I overtager nøglerne til denne indbydende og lyse lejlighed i Allerød. Boligen rummer foruden altanen et køkken, en stue, to værelser og et lækker badeværelse. Ejendommen er meget attraktiv og tryk med dørtelefoner, og i kælderen er der mulighed for parkering mod betaling.

Lejligheden står i original og meget pæn stand. Opholdsrummene er dejlig lyse, og takket være skydedøren mellem spisekøkkenet og stuen står det jer frit for, om I ønsker at opdele eller forene de to rum. Køkkenelementerne er tidløse, og arbejdspladsen er god.

De to værelser har fornuftige størrelser, og her kan alt fra et soveværelse og et kontor til et hobbyrum og et gæsteværelse blive en realitet. Endelig er der badeværelset, hvis størrelse imponerer, og der er både en anseelig bruseniche og en vaskesøjle.

Altanen vender dejligt for solen, som skinner ned dagen lang på det fine uderum. Den private oase er overdækket, hvorfor I kan tage den i brug i stort set alt slags vejr. Endvidere kan I gøre brug af det grønne område samt den fælles terrasse på de skyfri, lune dage.

Beliggenheden fås ikke mere centralt i Allerød, og derfor kan I se frem til at gå til alle tænkelige fornødenheder i hverdagen, hvad end det gælder indkøbsmuligheder, butiksliv, spisesteder, offentlig transport eller kulturelle oplevelser. Selv Ravnsholt Skov er kun et par hundrede meter herfra, ligesom skole og daginstitutioner ligeledes nås til fods.

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: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

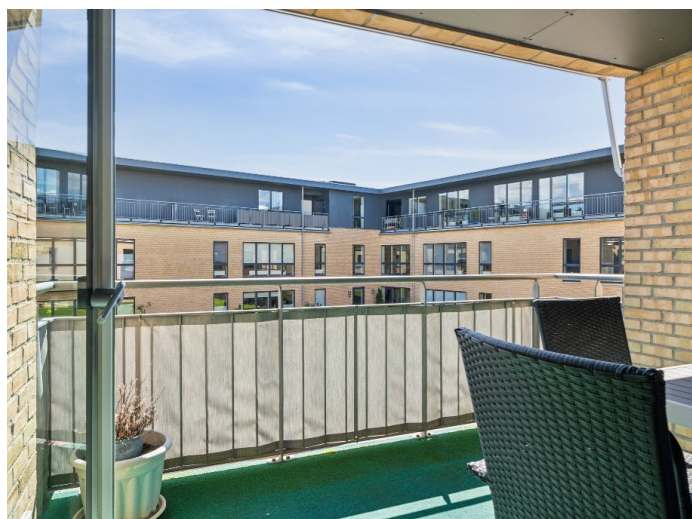
Dato: 18.5.2025



Adresse: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

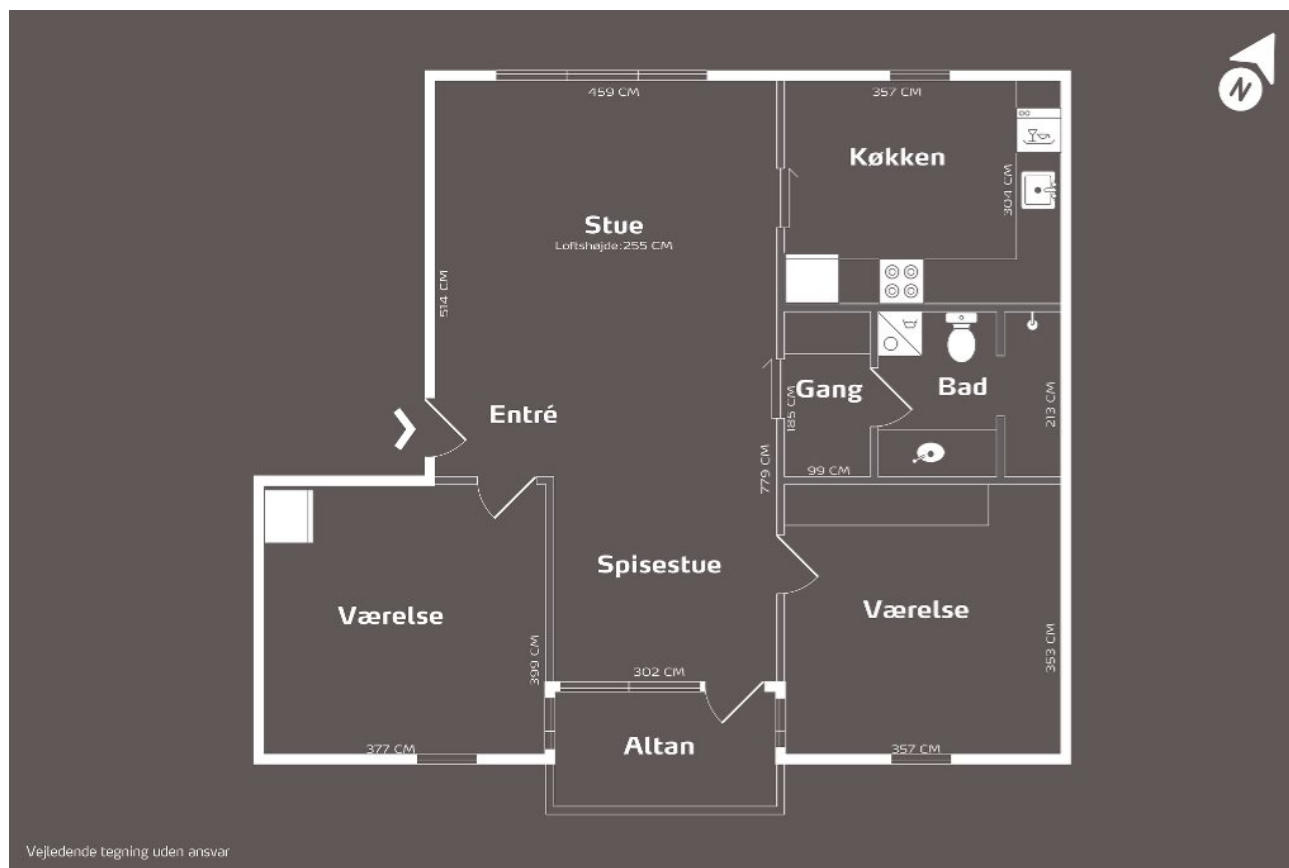
Dato: 18.5.2025



Adresse: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

Dato: 18.5.2025



Adresse: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

Dato: 18.5.2025



Adresse: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

Dato: 18.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Allerød
Matr.nr.: 4bd Lillerød By, Lillerød
BFE-nr.: 251660
Ejerl.nr. 28
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig Vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.332.000,00
Grundværdi: 1.669.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.665.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.335.200,00

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

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hvidevarer medfølger uden garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 92 m²
Heraf tinglyst boligareal: 92 m²
BBR-boligareal: 118 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 904/135918
Adm. fordelingstal: 90,40/3.198,70
Sikkerhed til e/f: 69.596,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.6.1931 Dok om byggelinier mv
27.1.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Fortsættes på side 5

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

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.

Jordforurening

En del af ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Der er konstanteret forurening med delvist nedbrudt diesel/fyringsgasolie, som stammer fra en nedgravet oiletank. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

Dato: 18.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.500,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning kan ske efter reglerne i foreningens vedtægter og skal altid meddeles foreningens bestyrelse.

Husdyr: Ja jf. dog vedtægternes § 9. Dog max 2 husdyr. Kæledyr skal føres i snor.

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.

Sikkerhed til ejerforeningen

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

Sikkerhedsstillelsen indskrænktes iht. vedtægternes § 30 og § 34.

Der afholdes arbejdsweekend i foreningen.

Boligareal iht. BBR 118 kvm. heraf 5 kvm. kælderareal og 8 kvm. altan samt andel i fælles tagterrace. Tinglyst boligareal 92 kvm

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der er registreret et stenkammer samt et mangestammet bøgetræ på højens top.

Adresse: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

Dato: 18.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 13.594,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 10.681,60	Ejerskiftegebyr til ejerforening/administrator
Fællesudgifter	kr. 17.481,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 108,17	I alt
Grundfond	kr. 1.084,80	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.950,85	

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: 24.751 md./ 297.011 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.885 md./ 238.622 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: 18.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Lilledal 25, 2. th., 3450 Allerød
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: 03-X0001916
Ejerudgift/md.: kr. 3.579

Dato: 18.5.2025

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:Servitutter - Fortsat fra side 3.

29.11.1937 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
16.9.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
8.10.1997 Dok.ang. transformerstation og kabler fri prioritering
29.9.2005 anm byrder Dok. om ekstrakt vedr. olieforurening
16.3.2015 Vedtægter: Vedtægter for
Kommune rammeplan: Allerød Kommuneplan 2021
Lokalplan: Helhedsplan for Allerød Bymidte (revision) 2-320A

Brugsret og fællesfaciliteter

Eksklusiv brugsret til altan. Tagterrasse. Depotrum.

Reduktion af tinglysningsafgift

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