

# 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: Lyng Stationsvej 23, 3540 Lyng  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 31.3.2025



## Beskrivelse:

### Etplansbolig med fortrinlig have

Et veldisponeret hus i ét plan og en nem, solrig have udbydes til salg i Lyng. Mens boligen byder på 101 gennemtænkte kvadratmeter, så breder grunden sig over hele 635 kvadratmeter, som trods sin fine størrelse er nem at vedligeholde. Beliggenheden tilgodeser jer med flinke naboer og korte afstande til hverdagens behov. Velkommen til.

Der er højt til loftet og et dejligt lysindfald i huset, som senest er opdateret med et nyt køkken og gulvvarme i 2017/18. Køkkenelementerne er hvide, de hårde hvidevarer er kvalitet fra Siemens, og der er Quooker til stor komfort. Spisepladsen arrangeres i alrummet, og videre venter en herlig stue med terrasseadgang.

Mens de sociale faciliteter er samlet i hjemmets østlige afdeling, så er det i vest, at I finder tre værelser, et bryggers og et badeværelse. Der er egen indgang til bryggerset, og badeværelset er arrangeret med kar, klassiske klinker og terrazzogulv.

Terrassen og resten af den skønne baghave orienterer sig stik syd med masser af solrige timer til følge. Haven er lukket, så legen kan foregå frit på de pæne græsarealer med stedvis beplantning og flagstang. Til den modsatte side af ejendommen er der indkørsel og carport.

Det tager ikke meget mere end fem minutter at gå til den nærmeste indkøbsmulighed, og jeres nærmiljø er også forsynet med børnehus, skole og offentlig transport. Lyng Natur- og Fritidsområde med smuk natur og gode gåruter ligger små halvanden kilometer fra matriklen, mens en anden fordel er nærheden til Hillerød motorvejen.

## 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.

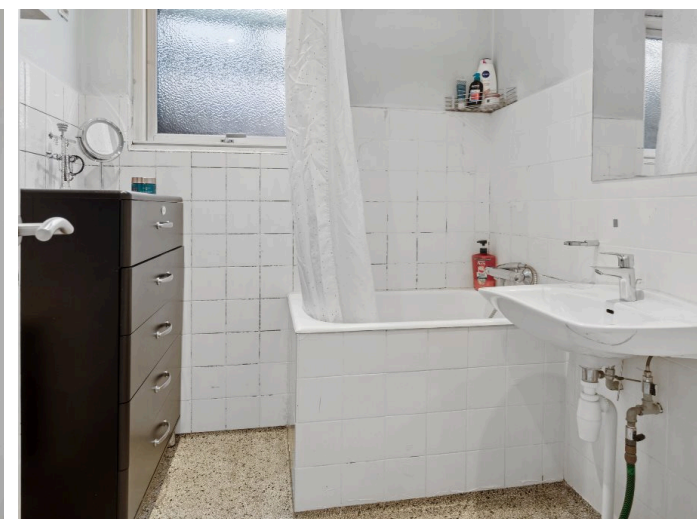
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Ellersgaard Korshavn

Adresse: Lyng Stationsvej 23, 3540 Lyng  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 31.3.2025





Adresse: Lyng Stationsvej 23, 3540 Lyng  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

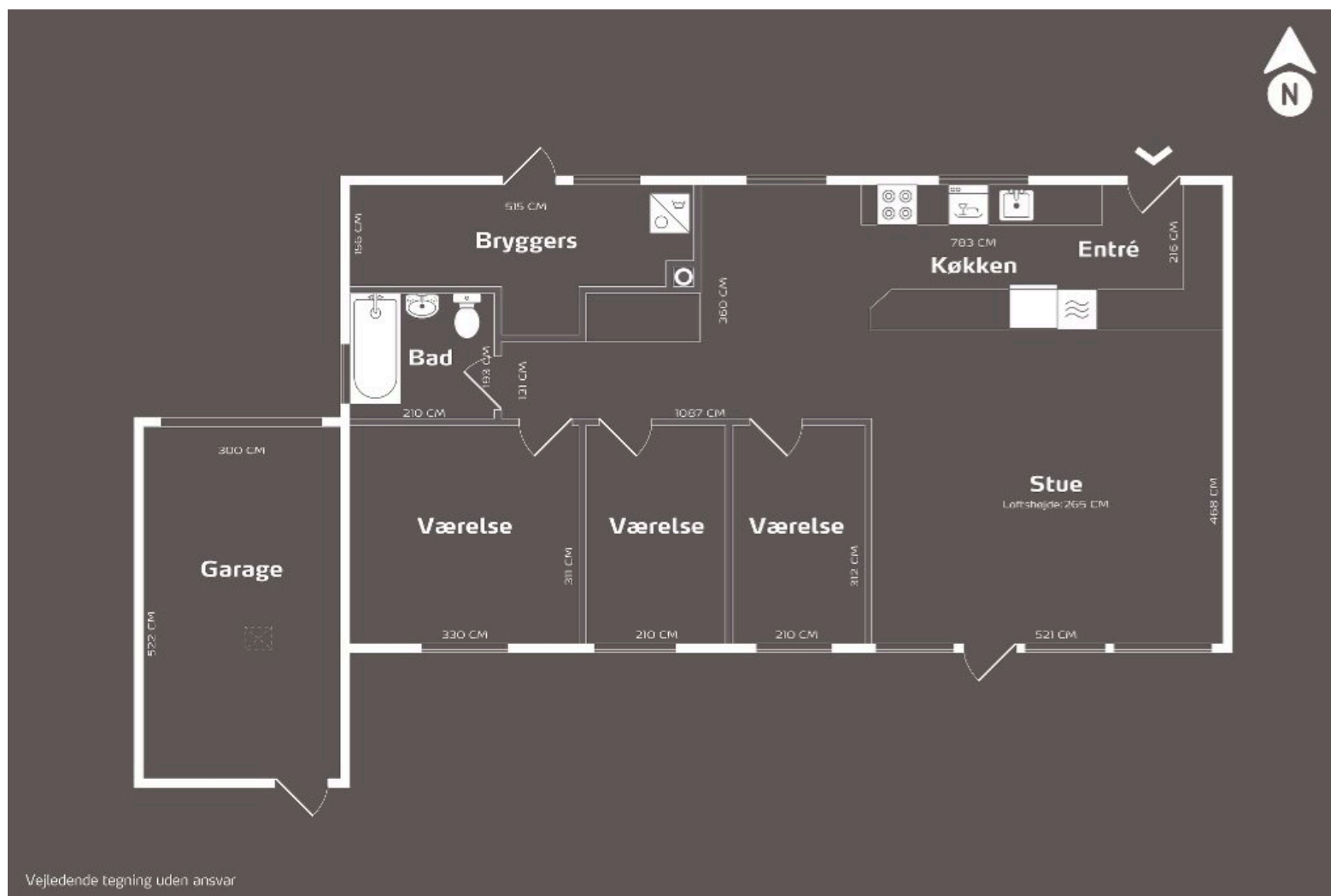
Dato: 31.3.2025



Adresse: Lyng Stationsvej 23, 3540 Lyng  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 31.3.2025



Adresse: Lynge Stationsvej 23, 3540 Lynge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Allerød  
Matr.nr.: 57e Uggeløse By, Uggeløse  
BFE-nr.: 2260843  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 1962

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.502.000,00  
Grundværdi: 2.238.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.001.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.790.400,00

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

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 635 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 101 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 101 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 20 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage                                   | 20 m <sup>2</sup>  |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

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

#### **Servitutter:**

5.8.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
Kommune rammeplan: Allerød Kommuneplan 2021

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke: Eico  
type: Quooker mærke:  
type: Køle-/fryseskab mærke: Electrolux  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Vaskemaskine og tørretumbler medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lyng Stationsvej 23, 3540 Lyng  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 31.3.2025

#### 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.: 15.900,00      Forbrug: 1.518,2 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum udgør iht. opgørelse fra Andel Energi 1045 m3 for 2024

#### 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. 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: Lynge Stationsvej 23, 3540 Lynge  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 31.3.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renovation               | kr. 6.339,00  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Afgift skadedyrskæmpelse | kr. 109,63    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ejendomsværdiskat        | kr. 10.208,16 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundskyld               | kr. 14.323,20 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Husforsikring            | kr. 4.412,00  | 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. 35.391,99 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.533 md./ 198.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.282 md./ 159.382 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: 31.3.2025. 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>

Adresse: Lynge Stationsvej 23, 3540 Lynge  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 03-X0001857  
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 31.3.2025

**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.