

Salgsopstilling

Formulærens 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: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
Ejerudgift/md.: kr. 7.318

Dato: 2.2.2025



Beskrivelse:

Skøn familievilla for enden af lukket vej!

Denne nyere villa fra 1997 har fremragende fordele såsom den skønne tilbygning og den virkelig gode underetage, der er et herligt supplement til det lækre og rummelige stueplan. Fire værelser, to badeværelser og markante opholdsmiljøer er sammen med den solrige, lukkede grund, hvad familien blandt andet kan se frem til. I kan selvfølgelig også glæde jer over den gennemgående gulvvarme og så selvfølgelig beliggenheden nær Sjælsø og Rude Skov samt alt det praktiske.

Både køkken-alrummet og den første stue har karnapper med terrassedøre, som slipper lys og friske sommerbriser helt indenfor. Det forskudte plan giver en dejlig dynamik med et par trin op til den tilbyggede stue, som på ny imponerer med lysindfaldet via ovenlysvinduet og de mange øvrige vinduespartier. Herfra er der endvidere udgang til den overdækkede terrasse.

Huset har gulvvarme overalt, også i kælders 2 disponible rum, som i øvrigt har terrassedøre, så det gør dem yderst anvendelige. I stueplanet finder I fire lækre værelser med trægulve, som harmonerer med stuerne. Hjemmet byder desuden på to badeværelser, og det ene er tilmed med et badekar, mens husets praktiske trumf er bryggerset.

Haven byder på tre tiltalende terrasser, hvoraf to er udført i træ, og én af disse er tilmed overdækket. Det giver perfekte betingelser for at nyde udelivet, selv hvis en sommerbygge kigger forbi, ligesom det er et perfekt spot til de sene aften timer. I har også et godt stykke græsplæne til legeredskaberne og de venskabelige fodboldkampe.

Først og fremmest glider hverdagen nemt, for I kan nemlig gå til busforbindelser, daginstitution og indkøb, og der er cykelafstand til skole, S-toget og gymnasiet. I fritiden kan I begive jer på udflugter til Sjælsø eller Rude Skov, og så kan I selvfølgelig også udforske centrum, der byder på butikker, spisesteder og forskellige oplevelser i løbet af året. I bil har I cirka ti minutter til motorvejen, og I kan køre til Københavns Rådhusplads på godt en halv time.

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: Jonas Persson

Adresse: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
Ejerudgift/md.: kr. 7.318

Dato: 2.2.2025



Adresse: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
Ejerudgift/md.: kr. 7.318

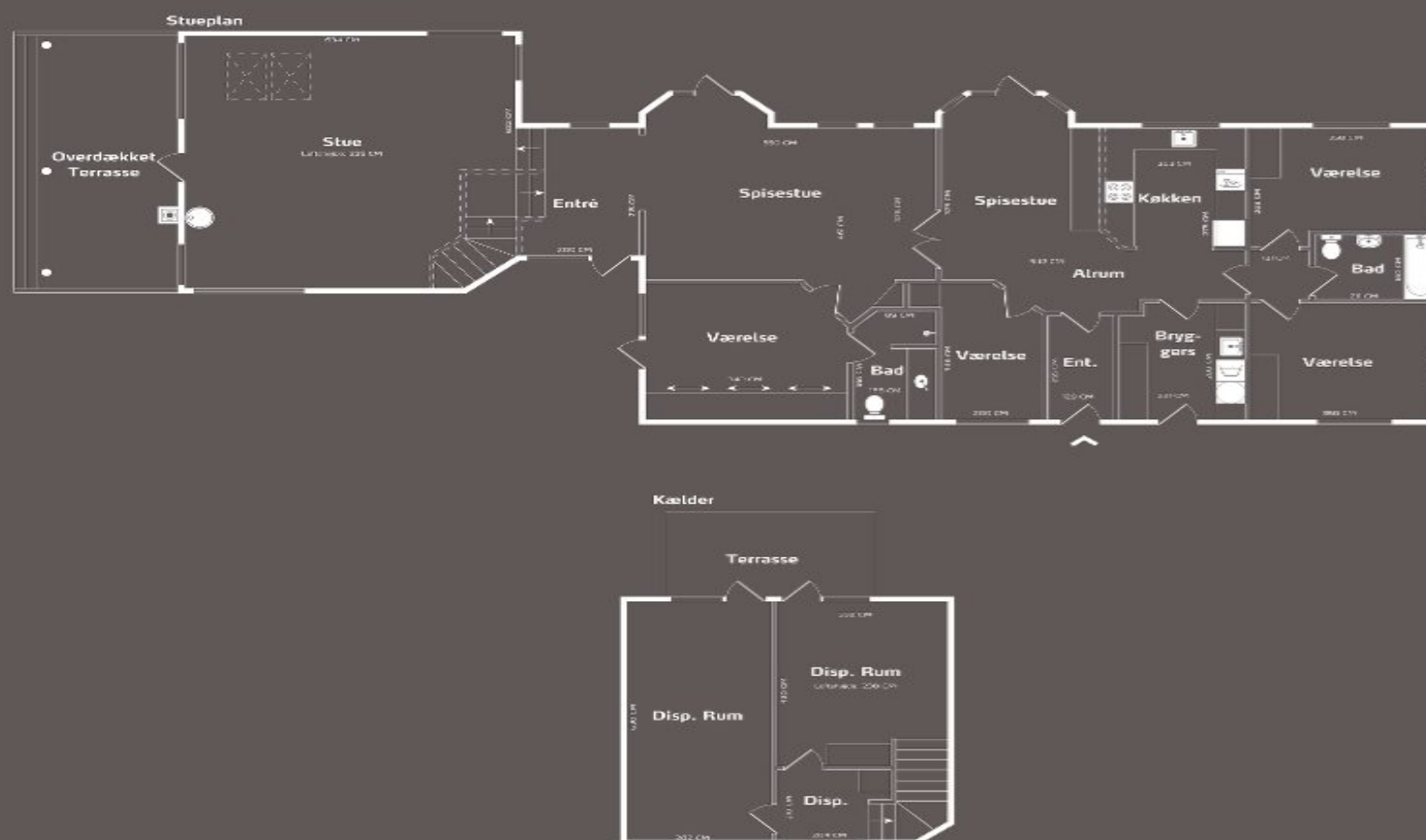
Dato: 2.2.2025



Adresse: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
Ejerudgift/md.: kr. 7.318

Dato: 2.2.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
Ejerudgift/md.: kr. 7.318

Dato: 2.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 4ge Kajerød By, Birkerød
BFE-nr.: 7950779
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1997 / 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.995.000,00
Grundværdi: 5.420.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.396.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.336.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	843 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	183 m ²
Kælderareal:	49 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	13 m ²
-heraf Udhus	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.2.1996 anm. Dok om udstykning mv

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Spildevandsplan

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 7.

Grundejerforening:

Der findes en grundejerforening for området, der hedder Grundejerforeningen Lindehøjen. Der er ikke medlemspligt til grundejerforeningen for nærværende ejendom.
Udgift til medlemskab kr. 1.100 for 2024 er ikke medtaget i ejerudgiften.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lindehøjen
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

NN mrk. emhætte
Electrolux ovn
Siemens køle-/fryseskab
Siemens opvaskemaskine
Miele vaskemaskine
Miele tørretumbler

Alt, der ikke er eksplicit angivet, medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
Ejerudgift/md.: kr. 7.318

Dato: 2.2.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for oplysning om evt. forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.500,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug jf. gældende lovgivning.

Dertil kommer udgift til brænde.

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 ejerudgiften.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område klassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, 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.

Kloakseparering

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres - forventeligt i perioden 2036-2053. Udgiften hertil er endnu ikke kendt. Køber opfordres til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 pejseindsats 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.

Adresse: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
 Ejerudgift/md.: kr. 7.318

Dato: 2.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 32.619,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.745.000,00
Grundskyld	kr. 41.625,60	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.370,00
Renovation	kr. 6.539,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	48.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 153,61	I alt	kr.	7.805.720,00
Skorstensfejning	kr. 578,54			
Husforsikring	kr. 6.299,58			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 87.815,93			

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 42.790 md./ 513.482 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.015 md./ 420.175 år v/ 23,78 %

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: 2.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Lindehøjvej 31C, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 14-X0000912
Ejerudgift/md.: kr. 7.318

Dato: 2.2.2025

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:

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	3.203.000,00	3.203.000,00	3.203.000,00	DKK	5,00	178.676,16	24,00	2.34				

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"

Fjernvarme

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

Kommuneinformation

Rudersdal Kommune har 57.247 indbyggere i kommunen pr. 07-03-2023. Vores borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune i 2023 er 23,09%, mens grundskyldspromillen for 2023 er 22,93 promille.

Takster 2024 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:

Vuggestue m. madordning: 4.140 kr. pr. måned

Dagpleje m. madordning: 3.640 kr. pr. måned

Børnehave m. madordning: 2.630 kr. pr. måned

Skovbørnehave m. madordning: 3.060 kr. pr. måned