

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: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14-X0001002
Ejerudgift/md.: kr. 5.489

Dato: 4.6.2025



Beskrivelse:

Yderst velplaceret lejlighed med udsigt til Langedammen

Det er blandt andet den flotte udsigt til Langedammen, der udmærker denne fortrinlige lejlighed i Birkerød. Lejligheden blev bygget i 2021, og den velkomponerede bolig toner frem med et stort æstetisk overskud og en attraktiv planløsning i form af tre regulære værelser, to anseelige opholdsrum og to solrige altaner. Der er elevator i ejendommen, og boligen er seniorvenlig. Desuden stor aflåst p-gård med en fin cykelstald.

Lejligheden ligger på første og øverste etage i en nydelig ejendom med et moderne, stilrent udtryk. Den fine stil bliver videreført inde i hjemmet, hvor det markante køkken-alrum og stuen ligger på hver side af entréen. Begge rum er lyse og indbydende, og køkkenet er udført med hvide fronter og ditto bordplade. Foruden de to opholdsrum har I glæde af de tre nævnte værelser. De er alle i en fin størrelse, så indretningsmulighederne er mange. Det ene værelse har tilknyttet et mindre depotrum, og endelig er der et flot badeværelse med vask og møblement fra 2025.

Fra henholdsvis køkkenet og stuen er der udgang til de to altaner. Det betyder, at I altid kan finde et sted med passende betingelser i forhold til temperatur, temperament og tidspunktet på dagen, og derudover er det også værd at tage med i betragtning, at naboskabet i bebyggelsen er fremragende.

Beliggenheden er ordentligt central, og mens I har byen og alle dens mange muligheder og faciliteter til den ene side, så er der kun få skridt fra lejligheden til de grønne omgivelser ved Langedammen. I får med andre ord det bedste af begge verdener, og på grund af den tilbagetrukne placering fra større veje er her tilmed fuldstændig stille.

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.

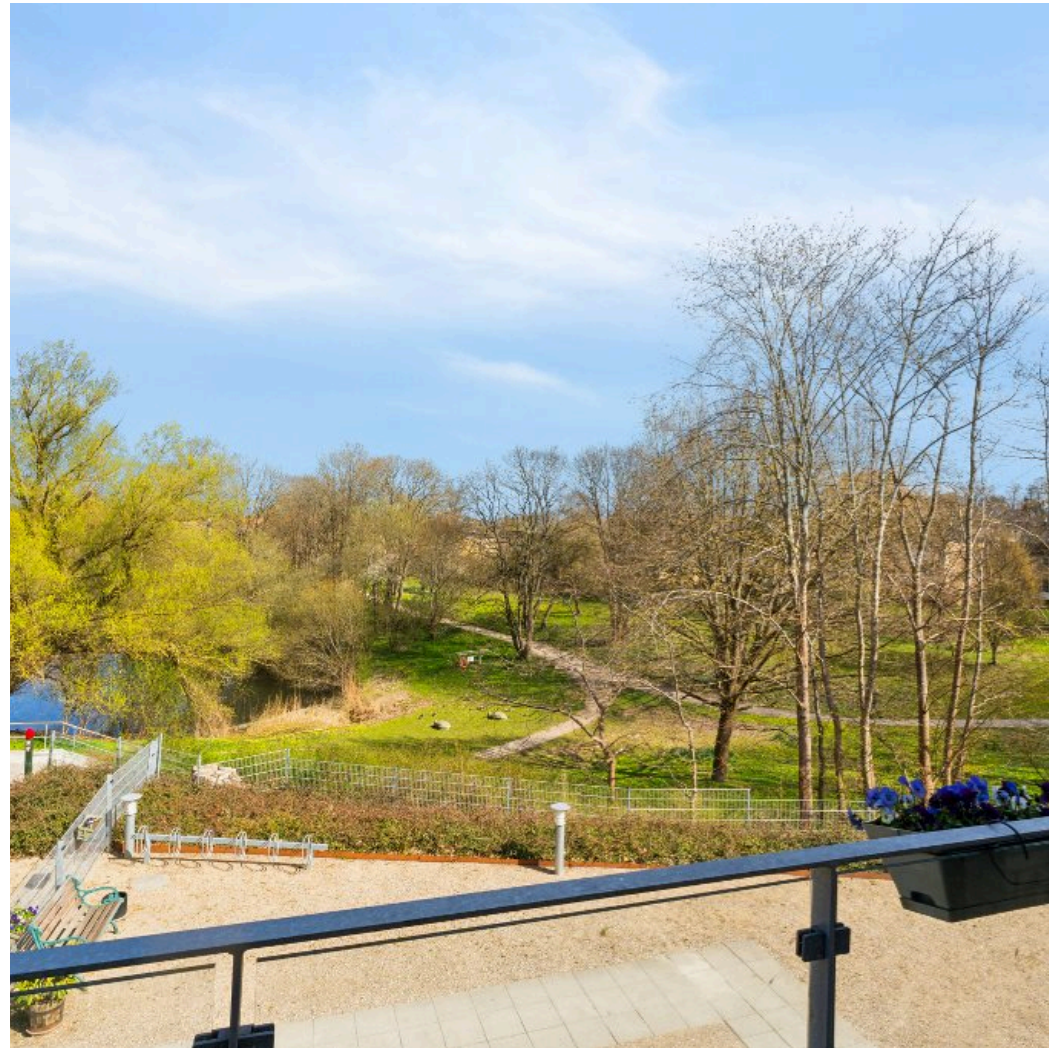
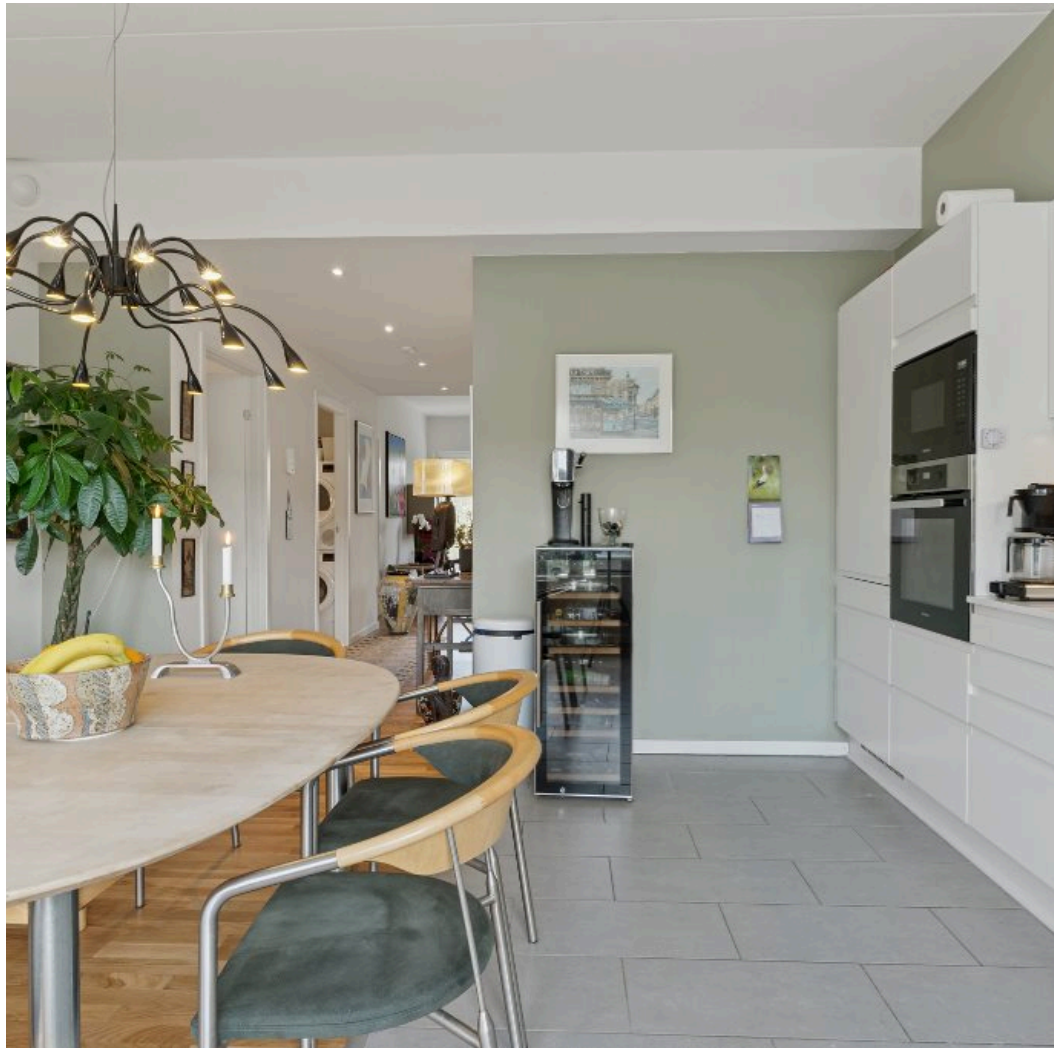
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Persson

Adresse: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14-X0001002
Ejerudgift/md.: kr. 5.489

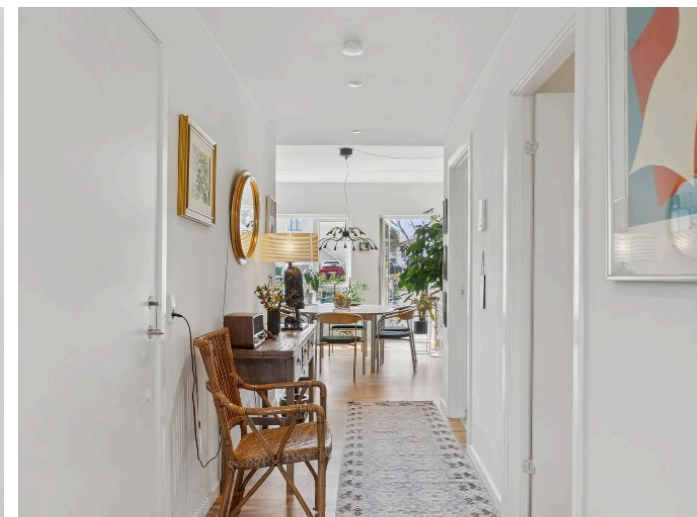
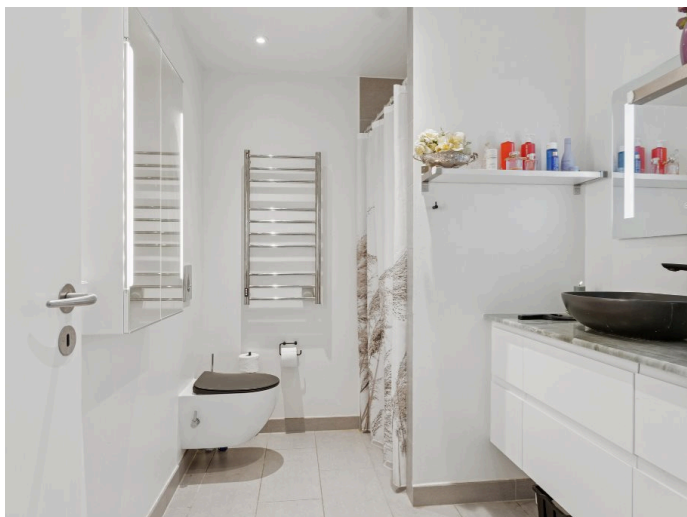
Dato: 4.6.2025



Adresse: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14-X0001002
Ejerudgift/md.: kr. 5.489

Dato: 4.6.2025



Adresse: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14-X0001002
Ejerudgift/md.: kr. 5.489

Dato: 4.6.2025



Adresse: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14-X0001002
Ejerudgift/md.: kr. 5.489

Dato: 4.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 9s Kajerød By, Birkerød
BFE-nr.: 100423338
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.656.000,00
Grundværdi: 2.166.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.724.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.732.800,00

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

Tilbehør:

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

Emhætte tilsluttet centraludsugning
Miele induktionskogeplade
Miele ovn
Siemens køleskab
Siemens skabsfryser
Siemens opvaskemaskine
Siemens vaskemaskine
Siemens tørretumbler
Miele indbygget microovn
Markise el med stormsikring
Skabe i 3 værelser
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	114 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	114 m ²
BBR-boligareal:	125 m ²
Øvrige arealer:	14 m ²
-heraf altan	14 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 114/1558
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.5.2021 Servitut om adgangs- og brandvej
3.12.2021 2. Generalforsamling
3.12.2021 Eksklusiv brugsret til terrasser

Arealer:

Lejlighedens areal iflg. bbr er på 125 kvm boligareal - heraf 11 kvm andel af fællesareal, hvorefter det reelle boligarealet iflg. BBR er 114 kvm svarende til det tinglyste boligareal på 114 m². Dertil kommer 14 kvm altan.

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021, Lokalplan 266 samt Spildevandsplan.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

BRUGSRET:

Depotrum i lejligheden, P-Plads, depotrum med hængelås

FÆLLESFACILITETER:

Elevator, cykelparkering, fælles skur, fællesområde
Ejendommen er monteret med solcelleanlæg på taget til ejendommens eget elforbrug vedr. belysninger og elevatordrift .

P-plads med 6 udtag på 3 ladestandere .

Adresse: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14-X0001002
Ejerudgift/md.: kr. 5.489

Dato: 4.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 14.502,87

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme:

Sælger betaler kr. 850 pr. måned i a conto varme = kr. 10.200 pr. år.

Sælger har i perioden 01.01.2024-31.12.2024 haft en varmeudgift på kr. 14.502,87.

Vand:

Sælger betaler kr. 500 pr. måned i a conto vand = kr. 6.000 pr. år.

Sælger har i perioden 01.01.2024-31.12.2024 haft en vandudgift på kr. 6.342,99.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning

Udlejning er tilladt, der henvises til vedtægterne

Husdyr

Husdyr er tilladt. Skal dog godkendes af bestyrelsen.

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>.

Adresse: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14-X0001002
Ejerudgift/md.: kr. 5.489

Dato: 4.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.996,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000,00
Grundskyld	kr. 16.462,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	34.850,00
Renovation	kr. 2.492,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte	kr.	1.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 115,13	I alt	kr.	5.531.100,00
Fællesudgifter	kr. 27.804,84			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.870,45			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.078 md./ 360.940 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.664 md./ 295.971 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: 4.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 50.000.

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: Frejasvej 12A, 1. tv., 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 5.495.000

 Sagsnr.: 14-X0001002
 Ejerudgift/md.: kr. 5.489

Dato: 4.6.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.300.000,00	2.269.900,80	2.233.151,11	DKK	0,33	24.061,35	26,75	9.25			Nej	

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"
Kommuneinformation

Rudersdal Kommune har 57.237 indbyggere i kommunen pr. 01-01-2024. Borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune er 23,36%, mens grundskyldspromillen er 9,6 promille.

Takster 2025 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:

Vuggestue m. madordning: 4.370 kr. pr. måned

Dagpleje m. madordning: 3.780 kr. pr. måned

Børnehave m. madordning: 2.780 kr. pr. måned

Skovbørnehave m. madordning: 3.220 kr. pr. måned