

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: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Carinagården – sjæl og mange detaljer

Lokalbolig og ejerne af Carinagården byder velkommen til en charmerende ejendom fra år 1900 fyldt med sjæl og stemningsfulde detaljer. Skal Carinaparken 79 være jeres nye hjem, får I 225 kvm plus 57 kvm stort anneks at boltre jer på. I får en hyggelig lukket have på 1.525 kvm med plads til hyggekrege, urtehave og børnenes trampolin. Alt sammen på en beliggenhed for enden af en blind stikvej tæt på Carinasøen, tæt på hverdagens behov og byens bekvemmeligheder.

I køkkenet får I den landlige stemning med synlige bjælker og plads til den store familie eller børnenes venner. Ved siden af køkkenet er "lille stuen" med brændeovn - det naturlige samlingssted sidst på dagen. På første sal finder I soveværelse og dagligstuen med fritlagte hanebånd, brændeovn og udgang til terrasse, der kan nydes fra tidligt forår til sent efterår.

Planløsningen er god, og ingen plads går til spilde. I ser frem til en masse indretningsmuligheder på tværs af fire værelser, to badeværelser, et bryggers og et disponibelt rum. En ekstra bonus venter ude i det brugbare anneks på 57 kvm, der med eget køkken og badeværelse har et væld af anvendelsesmuligheder eksempelvis som hjemmekontor eller rum til teenager.

Jeres store grund er helt lukket og ugeneret. I kan derfor nyde jeres private uderum i fred, og med en så imponerende størrelse som denne er der masser af hyggelige opholdskroge at vælge mellem. Sæt jer eksempelvis til rette på den velanlagte stenterrasse, hvor solen er en flittig gæst.

Daginstitutioner og skoler ligger indenfor gå afstand og I kan trygt sende de yngste ud på cykel i området, hvor der er mange nye legekammerater og godt naboskab. Birkerød har et væld af fritidsaktiviteter fra stort idrætscenter til en af Danmarks flottest golfbaner. Er I også til kulturelle aktiviteter står Birkerød ikke tilbage. Apropos fritid er der flotte omgivelser ved Carinasøen, som ikke er mange minutters gang fra hoveddøren, så løbeturen får fremragende vilkår. Pendleren kommer til at holde af beliggenheden grundet den nemme tilgang til motorvejen og S-togsstationens fine forbindelser.

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: Kristian Kofoed

Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025



Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025



Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Rudersdal Kommune
Matr.nr.: 1AF Kajerød By, Birkerød
BFE-nr.: 2361672
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1900 / 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.647.000,00
Grundværdi: 6.954.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.317.600,00
Grundlag for grundskyld: 5.563.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1525 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	81 m ²
Boligareal i alt:	225 m ²
Andre bygninger:	81 m ²
-heraf Anneks	57 m ²
-heraf Carport	24 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.4.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Lokalplan: Ved Kajerød å
Kommuneplan 2021
Kommuneplan: Kajerød
Kommuneplan: Planstrategi 2019

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: Indbygningsovn - el mærke: Siemens bemærkninger: 2015
type: Kogeplade - induktion mærke: Voss bemærkninger: 2015
type: Emhætte mærke: SMEG bemærkninger: 2022
type: Køleskab mærke: Gorenje bemærkninger: 2019
type: Køle-/ fryseskab mærke: Electrolux bemærkninger: 2015
type: Opvaskemaskine mærke: SMEG bemærkninger: 2022
type: Vaskemaskine mærke: LG bemærkninger: 2020
type: Tørretumbler mærke: Bosch bemærkninger: 2020

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Policenr.: 108382333

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400,00 Forbrug: 2.010,9 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I den angivne omkostning til varme er inkluderet kr. 1.600 til 724 kWh elektricitet

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 "undersøges nærmere", 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.

Bevaringsværdi:

Jf..Rudersdal kommune er bevaringsværdien 5.

Om nyt boligskatte-system

I 2024 træder en boligskatte-reform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskatte-reformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatte-reformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 2 brændeovne 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.

Kloakseparering

... Fortsættes på side 6

Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 8.795.000

 Sagsnr.: 14-X0000767
 Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 27.119,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 52.850,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, anslået 2025	kr. 8.045,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse, anslået 2025	kr. 169,33	I alt
Grundejerforening, anslået	kr. 500,00	
Skorstensfejer, anslået	kr. 550,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring	kr. 8.310,55	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 97.544,64	pantebreve, ejer pantebreve, sikkerhed til grundejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder
		kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 48.753 md./ 585.035 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 39.954 md./ 479.453 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: 10.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025

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:

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	Anden lånetype				DKK	0,76			0				

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst byrde

(fortsat)

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelse 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 i 2024.

Anneks

Annekset har status som udhus på ejendommen BBR-meddelelse.

Adresse: Carinaparken 79, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 14-X0000767
Ejerudgift/md.: kr. 8.129

Dato: 11.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnit vil koste en parcelhusejer cirka 60.000 kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca. 5-10.000 kr. Vi opfordrer køber til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

(fortsættes s. 5)