

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: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

Dato: 20.3.2025



Beskrivelse:

Lejlighed med mange fordele i Birkerød

Der er mange grunde til at se nærmere på denne lejlighed i Birkerød, og dele af dem omfatter den store altan, det store spisekøkken og de fire værelser, som tilmed kan reetableres til de tre oprindelige, så stuen bliver endnu større. Boligen ligger ydermere i en god forening med et festlokale og et fælles værksted i kælderen, og endelig er placeringen perfekt med nærhed til snart sagt det hele. I den store stue er der etableret et ekstra værelse med vinduer ind mod stuen, så begge afsnit er lyse og luftige og giver muligheder i indretningen. I kan dog også vælge at nedlægge dette ekstraværelse, hvis I blot ønsker en stor stue. Hjemmet byder nemlig på to gode værelser derudover, så der er fine muligheder. Det store spisekøkken er en herlig fordel i hjemmet, for her bliver det let at finde rum til et spisebord tæt på madlavningen ved de klassiske, hvide elementer. Rummet har også plads til en vaskesøjle, og netop plads er også et fint ord om badeværelset, som er rummeligt og har en bruseniche. Den store altan bliver en fantastisk oase, og den vender perfekt mod sydvest. Størrelsen er en klar bonus, for I kan snildt indrette både et havebord og grillen foruden pottede urter eller blomster. Der er kig over ejendommens grønne fællesarealer. Placeringen er perfekt til den travle hverdag, for herfra kan I nemlig gå til indkøb, skole, daginstitution og S-toget, ligesom der kun er cirka fem minutter til motorvejen i bil. Samtidig er der grønne omgivelser i nærheden med blandt andet også Birkerød Sø og Furesø Golfklub inden for overskuelig rækkevidde. Endelig kan I være aktive i idrætshallen eller udforske centrumets butikker og spisesteder samt biblioteket og øvrige kulturtilbud.

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: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

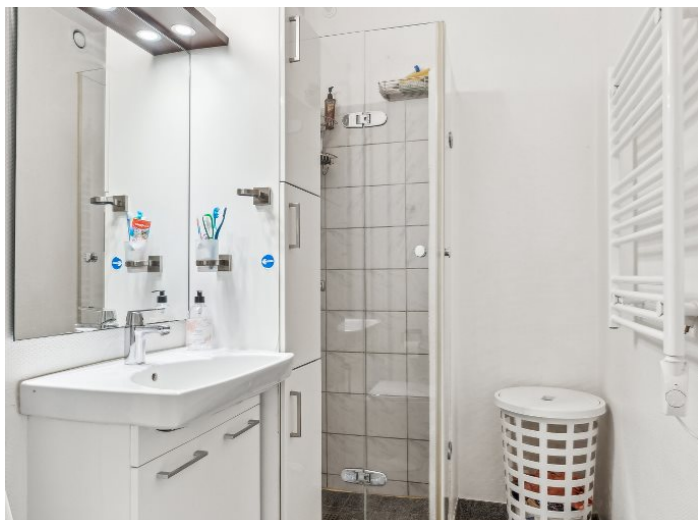
Dato: 20.3.2025



Adresse: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

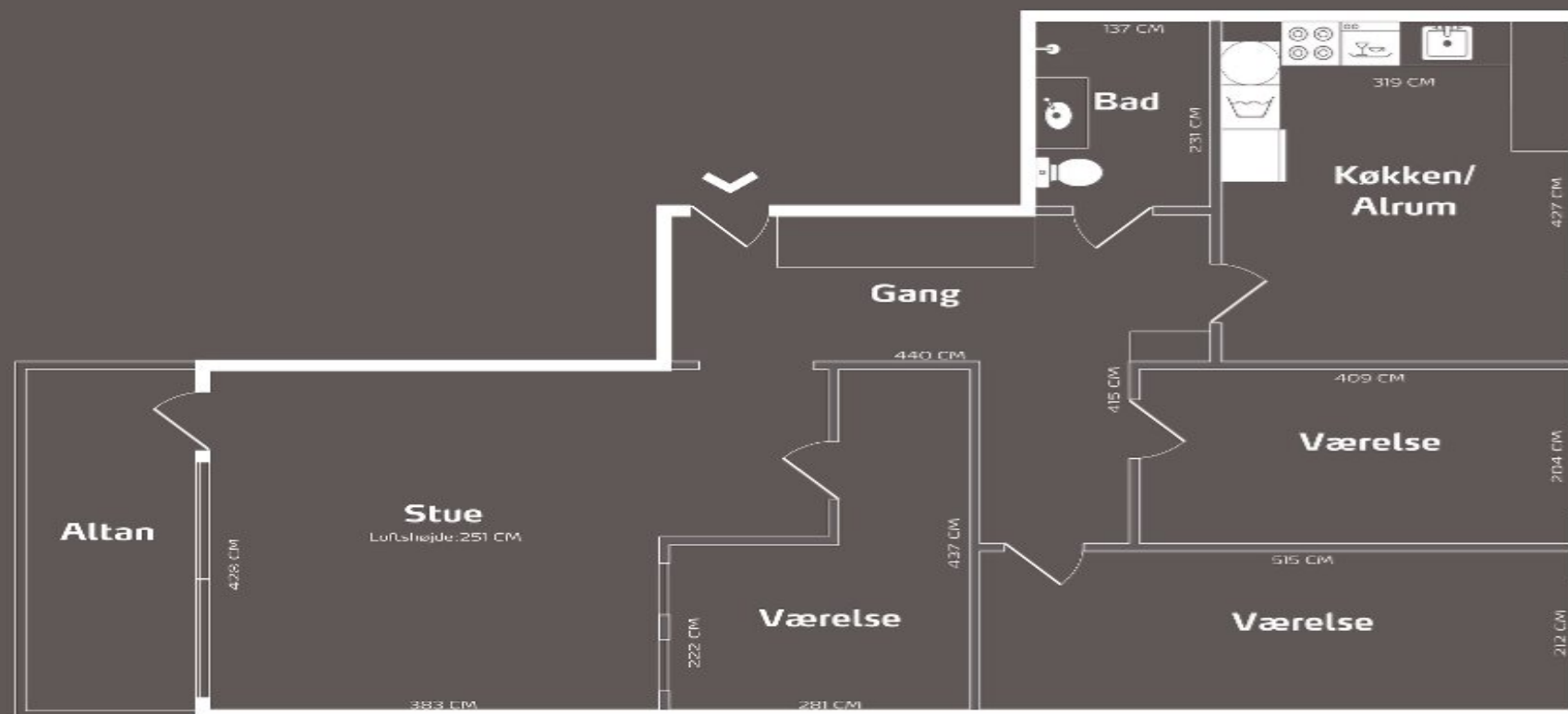
Dato: 20.3.2025



Adresse: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

Dato: 20.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

Dato: 20.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 123cd Birkerød By, Bistrup
BFE-nr.: 251512
Ejerl.nr. 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Vejstatus - Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.310.000,00
Grundværdi: 1.496.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.848.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.196.800,00

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

Tilbehør:

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

Ikea emhætte
Ikea induktionskogeplade
Ikea ovn
Bosch opvaskemaskine
Electrolux køle-/fryseskab
LG vaskemaskine
Gorenje tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Tinglyst areal: 85 m²
Heraf tinglyst boligareal: 85 m²
BBR-boligareal: 85 m²

Ejerforeningsforhold
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 85/2099
Adm. fordelingstal: 85.000/2.099
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 14.896,76
I form af: Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.11.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt
6.11.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt
30.7.1971 Dok om opførelse af beboelsesejendom
29.7.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER for ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52

Planer:

Der henvises til Spildevandsplan, Kommuneplan 2021 samt Byplanvedtægt 12.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 5.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum nr. 15

Adresse: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

Dato: 20.3.2025

Forsikringsforhold:

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

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

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.430,60

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme: Det i salgsopstillingen oplyste varmekonsum er sælgers senest opgjorte årsforbrug
Sælger betaler kr. 1.620 i a conto varme pr. måned = kr. 19.440 pr. år.

Vand: Der gøres opmærksom på, at udgift til vand ikke er medtaget i ejerudgiften, men at denne opkræves via fællesudgifterne.
Den beregnede vandudgift er beregnet iht. årsregnskab for 2023 til kr. 3.231,21.

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning jf vedtægterne § 8

Husdyr: Ifølge ejerforeningens vedtægt § 10 må husdyr holdes i mindre omfang, og således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Kabel-tv

Der er kabel-tv i ejendommen som betales via fællesbidraget, hvis det er tilvalgt.
Sælger er afmeldt YouSee, hvorfor denne omkostning ikke fremgår af ejerudgiften.
Ønskes der at ændres pakke kan det bestilles ved henvendelse til administrator hos YouSee. Ved ændring opkræves der gebyr 200 kr. til foreningen og gældende gebyr til YouSee.

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

... Fortsættes på side 6

Adresse: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

Dato: 20.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.424,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.545.000,00
Grundskyld	kr. 11.370,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	17.150,00
Renovation	kr. 2.492,00	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	kr.	4.950,00
Rottebekæmpelse	kr. 93,45	Honorar til administrator for registrering af ejerskiftet	kr.	3.550,00
Fællesudgifter, ekskl vand	kr. 33.488,91	I alt	kr.	2.570.650,00
Havedag	kr. 999,96			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 57.869,12			

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: 130.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 14.152 md./ 169.820 år. Netto ekskl. ejerudgift: 11.595 md./ 139.139 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: 20.3.2025. 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: Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelån skal reduceres med sikkerhed til ejerforeningen på kr. 34.896,76

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: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

Dato: 20.3.2025

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:

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.672.000,00	1.672.000,00	1.640.733,60	DKK	3,50	89.230,52	28,50	8.24	0		Nej	

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"

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

Adresse: Lyngborghave 50, 1. tv., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 14-X0000921
Ejerudgift/md.: kr. 4.822

Dato: 20.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
<https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.