

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: Lindehøjvej 23, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 14-X0000948
Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Lyst rækkehus med skøn have og kig til sø

I Birkerød kan I nu erhverve jer dette rækkehus, som udmærker sig ved sin gode planløsning og de fine indretningsdetaljer. Det indbydende hjem rummer 110 kvadratmeter, og der er blandt andet etableret en åben opholdssektion og tre værelser. Hele huset har loft til kip, og lysindfaldet er virkelig noget særligt. Med til huset følger en skøn have med en ekstra stor terrasse, og herfra er der kig til en idyllisk sø. Boligens opholdssektion udgøres af køkken, alrum og stue, som går ud i ét. Her er brede vinduespartier, der giver frit udsyn til haven, og via dobbeltdøren er der direkte udgang til den lækre træterrasse. Det charmerende køkken fremstår med hvide fyldningselementer og kogeniche, og i alrummet er der ovenlysvindue.

Værelserne er samlet omkring en klassisk fordelingsgang, der også leder til badeværelset og gæstetoiletet. Samtlige værelser vender mod øst, og to af dem har faste skabe. Badeværelset er udført med badekar, der ligesom vaskebordet er beklædt med små mosaikfliser. Huset har endvidere et disponibelt rum, hvor der er installeret vaskefaciliteter.

I den hyggelige have får I som sagt glæde af den dejlige terrasse, som kom til i 2020. Terrassen er lavet i Jatobatræ, og den tæller intet mindre end 75 kvadratmeter. Der er både et åbent og et overdækket afsnit, og herude kan I nyde eftermiddagssolen og de smukke solnedgange.

I bosætter jer på en lille, blind vej i et børnevenligt nabolag med grønne arealer og legepladser. Fra adressen er der blot en kort cykeltur til skole, og området har såvel indkøbsmuligheder som daginstitutioner. Endnu et plus er nærheden til Sjælsø, og I har heller ikke langt til bymidten og S-togsstationen.

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 23, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 14-X0000948
Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025



Adresse: Lindehøjvej 23, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 14-X0000948
Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025



Adresse: Lindehøjvej 23, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 14-X0000948
Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025



Adresse: Lindehøjvej 23, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 14-X0000948
Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 4bq Kajerød By, Birkerød
BFE-nr.: 2362456
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.755.000,00
Grundværdi: 3.732.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.004.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.985.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	708 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	110 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.12.1956 Retsanm Dok om forsynings-/afledninger mv
18.1.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, carport/garage mv, Tillige lyst pantstiftende.
18.1.1957 Dok om vej mv, Vedr 4BF, Tillige lyst pantstiftende.
18.1.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, carport/garage mv
3.12.1960 Dok om hegn, hegnsmur mv
17.7.1964 Retsanm Dok om hegn, hegnsmur mv
7.4.1972 Retsanm Dok om fælles mur

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 og Spildevandsplan.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Tilbehør:

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

Ukendt mrk. emhætte
Siemens induktionskogeplade
Miele ovn
Electrolux køleskab
Gram skabsfryser
Bosch opvaskemaskine
LG vaskemaskine
Bosch tørretumbler

Ladestander til elbil samt ophæng til ladekabel medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindehøjvej 23, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 14-X0000948
Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.: 17.600,00 Forbrug: 1.453,6 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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

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

Energimærkning: D

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>.

Adresse: Lindehøjvej 23, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 5.295.000

 Sagsnr.: 14-X0000948
 Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.320,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000,00
Grundskyld	kr. 28.363,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.508,50
Renovation	kr. 8.045,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	33.650,00
Rottebekæmpelse	kr. 107,00	I alt	kr.	5.337.158,50
Husforsikring	kr. 6.409,00			
Grundejerforening	kr. 1.100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.344,40			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.067 md./ 348.807 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.817 md./ 285.804 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: 2.5.2025. 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 byrde lyst pantstiftende kr. 600.

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: Lindehøjvej 23, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 14-X0000948
Ejerudgift/md.: kr. 4.945

Dato: 2.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.134.904,72	1.134.904,72	976.018,06	DKK	2,00	71.640,59	22,83	15,8				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	745.632,45	755.053,67	748.764,07	DKK	2,43	56.582,41	19,00	17,88				

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