

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: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000924
Ejerudgift/md.: kr. 6.267

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret villa centralt i Birkerød

I kan rykke jer selv, familien og flyttekasserne direkte ind i denne arkitektonisk flotte villa, som ligger på en lukket vej i Birkerød. Ejendommen er totalrenoveret og tilbygget i 2024, og her venter jer et kvalitetsbevidst hjem med rene linjer, lækre materialer og en optimal planløsning. Glæd jer til at indtage det store, lyse opholdsmiljø, den separate værelsesafdelinger og vinkælderen ikke at forglemme. Alt sammen fuldendes af en sydvendt have, hvor de lune dage vil flyve afsted med sol, sommer og børneleg. Opholdsområdet er i en liga for sig med store vinduespartier, der drager lyset ind, ligesom de sørger for et frit udsyn. Unoform-køkkenet står som et visuelt statement i rummet, og træder I et par trin ned fra alrummet, har I stuen, hvor I slænger jer i sofagruppen og nyder aftensolen, der skinner ind ad vinduet.

Det smukke, massive sildebensparket løber som en rød tråd gennem det meste af boligen, mens begge badeværelser og bryggerset er udført med store, kvadratiske fliser og fingertappet skabsinventar. Forældresuiten udgøres af et værelse med eget badeværelse, et walk-through-closet og terrassedør, mens børnene kan indtage de tre resterende værelser. Via den glasafskærmede trappe kommer I til vinkælderen.

Terrasserne, der strækker sig rundt om hele ejendommen, er også nyanlagte og lader jer følge solens bane i takt med, at dagen skrider frem. Oaserne ligger i forskellige niveauer, hvilket skaber et dynamisk udtryk, og takket være græsplænen er der rigelig plads til leg og sjove udendørsaktiviteter. I flytter ind på en lukket vej, hvorfra der hverken er langt til det ene eller det andet. Kun ti minutters gang leder skolebørnene til Birkerød Skole, mens nærmiljøet også byder på daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder. Cyklen bringer jer til S-toget i løbet af fem minutter, og endelig kan I trække i løbeskoene og begive jer ud omkring Birkerød Sø eller i Bistrup Hegn.

Vi glæder os meget til at vise denne luksusbolig frem - ring til os på 45 82 28 00

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: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000924
Ejerudgift/md.: kr. 6.267

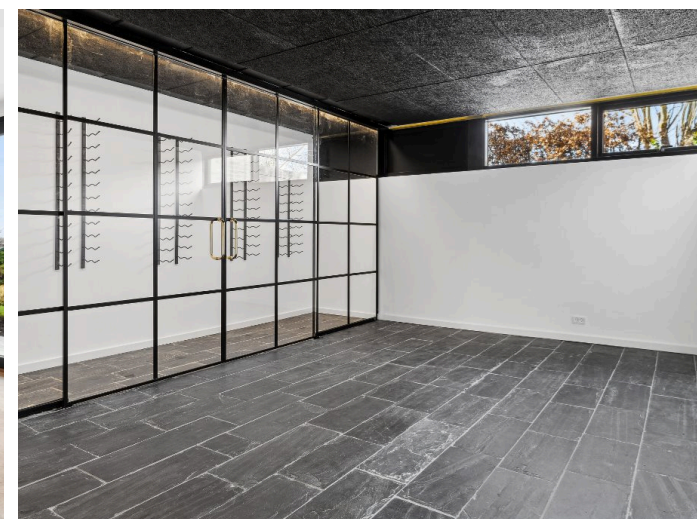
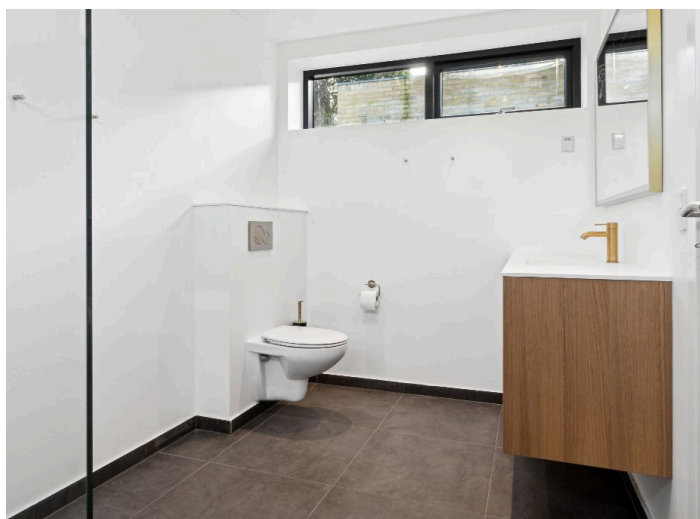
Dato: 22.4.2025



Adresse: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000924
Ejerudgift/md.: kr. 6.267

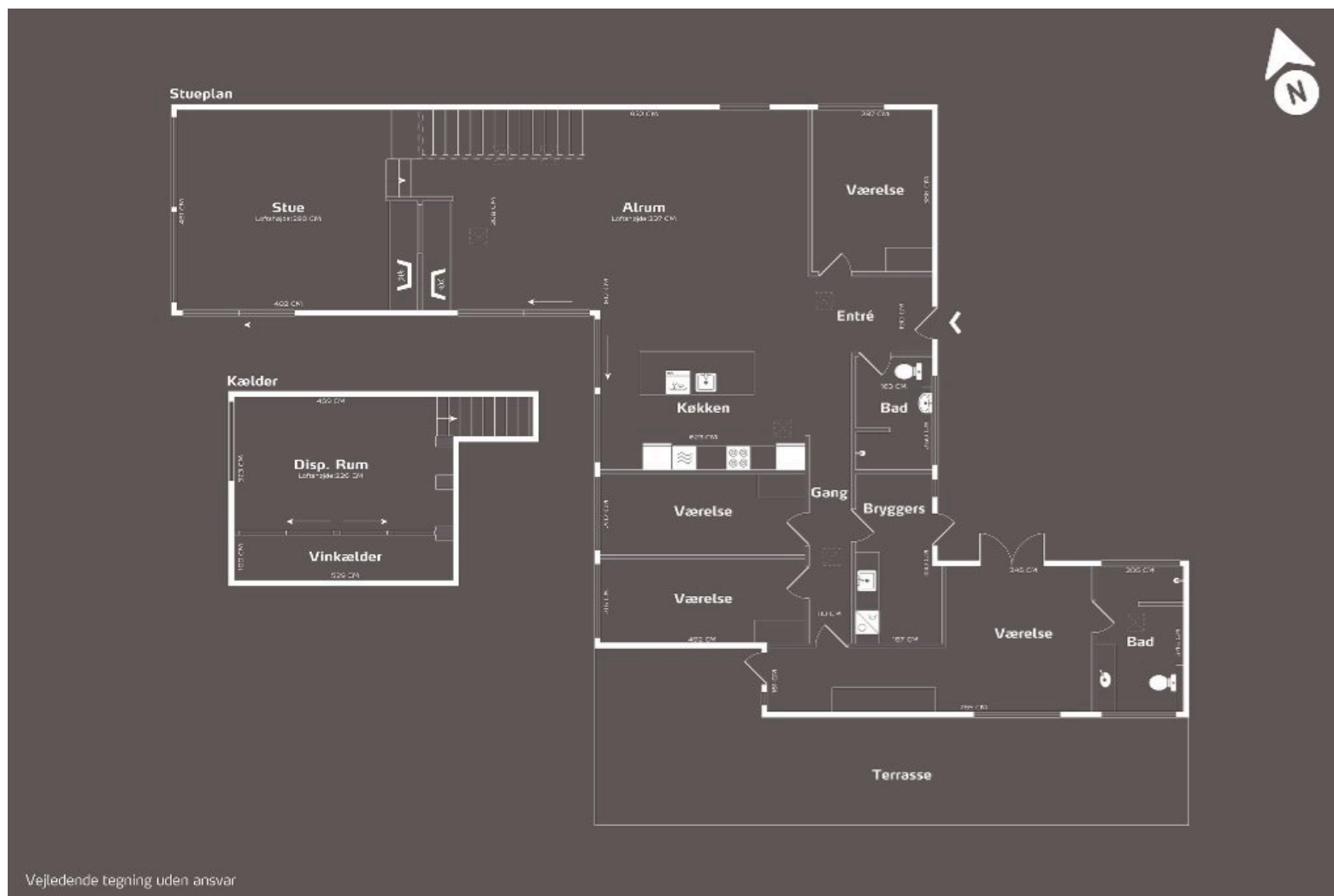
Dato: 22.4.2025



Adresse: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000924
Ejerudgift/md.: kr. 6.267

Dato: 22.4.2025



Adresse: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000924
 Ejerudgift/md.: kr. 6.267

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 6gq Kajerød By, Birkerød
 BFE-nr.: 2362986
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år: 1961 / 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 6.485.931,00
 Grundværdi: 4.252.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.188.745,00
 Grundlag for grundskyld: 3.401.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 822 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 195 m²
 Kælderareal: 16 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 195 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.6.1958 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
 10.11.1959 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 10.11.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Spildevandsplan.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 5.
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Brandts Vænge og Lerbakken
 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):

Bora emhætte
 Bora kogeplade
 Miele ovn
 Miels køle-/fryseskab
 Miele opvaskemaskine
 AEG vaskemaskine
 AEG tørretumbler
 Miele microbølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000924
Ejerudgift/md.: kr. 6.267

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 32.100,00 Forbrug: 2.863,6 kbm

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmekonsum er det i energimærket beregnede varmekonsum 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 ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Anslået ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat:

Køber gøres bekendt med, at ejendommen på nuværende tidspunkt er vurderet af SKAT/Vurderingsstyrelsen med et boligareal på 153 m², en foreløbig 2024 ejendomsvurdering med en ejendomsværdi på kr. 5.089.000 og dermed årlig ejendomsværdiskat på kr. 20.763,12.

Sælger har tilbygget ejendommen og har færdigmeldt byggeprojektet i forbindelse med ejendommen blev udbudt til salg i foråret 2025.

Registreringen af tilbygningen vil medføre ændringer af ejendomsværdien og ejendomsværdiskatten i forbindelse med en kommende omvurdering.

Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi, herunder ejendomsværdiskatten for indeværende år.

Den offentlige ejendomsværdi er anslået til den foreløbige ejendomsværdi for 2024 tillagt 27,45%, svarende til stigningen i boligarealet efter tilbygningen = $5.089.000 \cdot 1,2745 = 6.485.931$

Grundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ovenstående beregnede ejendomsværdi fratrukket 20 % = $6.485.931 \cdot 0,8 = 5.185.745$.

De anslåede værdier ligger til grund for den anslåede ejendomsværdiskat i salgsopstillingens ejerudgifter på kr. 26.462,60.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

... Fortsættes på side 6

Adresse: Lerbakken 2, 3460 Birkerød Kontantpris: kr. 10.500.000		Sagsnr.: 14-X0000924 Ejerudgift/md.: kr. 6.267		Dato: 22.4.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat anslået - se punktet "Andre forhold af væsentlig betydning"		kr. 26.462,60	Kontantpris/udbetaling		kr. 10.500.000,00
Grundskyld		kr. 32.315,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie		kr. 7.500,00
Renovation		kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde		kr. 64.850,00
Rottebekæmpelse		kr. 143,31	I alt		kr. 10.572.350,00
Skorstensfejning		kr. 856,06			
Husforsikring		kr. 8.687,00			
Grundejerforening		kr. 200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:		kr. 75.202,97			

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 57.800 md./ 693.604 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 47.367 md./ 568.409 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: 22.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000Sagsnr.: 14-X0000924
Ejerudgift/md.: kr. 6.267

Dato: 22.4.2025

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:**Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"****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>.

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.

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. Borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune er 23,36%, mens grundskyldspromillen er 9,5 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

Adresse: Lerbakken 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000924
Ejerudgift/md.: kr. 6.267

Dato: 22.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Der henvises dog til frasen "Anslået ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat" ovenfor. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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>.