



REAL

Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	62
Kontantpris	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.306		
Byggear	1959	Energimærke	C

Sagsnr. **357J275**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J275
Ejerudgift/md.: kr. 4.306

Dato: 13.10.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Rolig beliggenhed tæt på grønne arealer, flere mindre søer samt både Eskemose Skov og Sjælsø. Få hundrede meter til lokalt indkøb og offentlig transport i form af bus. Kun 1500 meter til Birkerød S-tog station og til Hovedgaden med alle dens forretninger, supermarkeder, caféer, restauranter samt biograf. Birkerød byder på eget stadion, musikskole og bibliotek, populær golfbane, stor tennis-klub, fitnesscentre, svømmehal og gymnasium med flere spændende linjer. Rideskole og roklub.

INDRETNING:

God entré med indbygget skab. Stort og åbent køkken med vaskemaskine og plads til spisebord. Flisebadeværelse med separat brus og gulvvarme. Soveværelse med indbygget klædeskab. Stor og lys stue med plads til både spisebord og sofa-arrangement. Udgang til skøn fliseterrasse og have med græs. Praktisk med udendørsvandhane. Herfra udgang til store grønne arealer. En perfekt oase vendt korrekt for solen.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er en del af en yderst velfungerende ejerforening med fjernvarme, termovinduer og fællesvaskeri. Kabeltv mod særskilt merbetaling. Foreningen råder over både p-pladser og garager som kan lejes særskilt og ud fra venteliste.

Til lejligheden hører et depotrum i kælderen.

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.

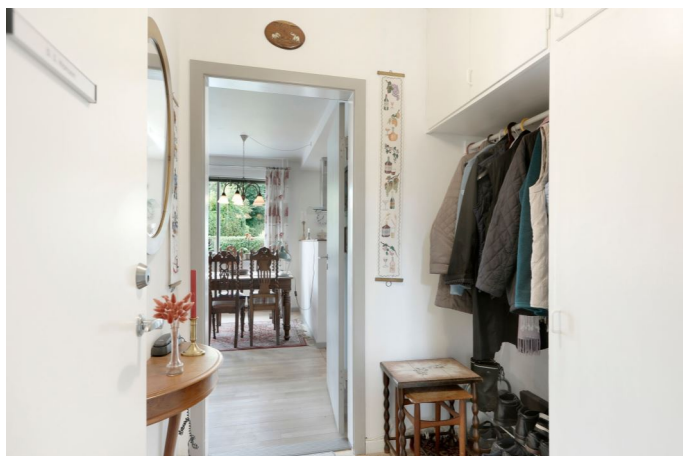
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech

Adresse: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J275
Ejerudgift/md.: kr. 4.306

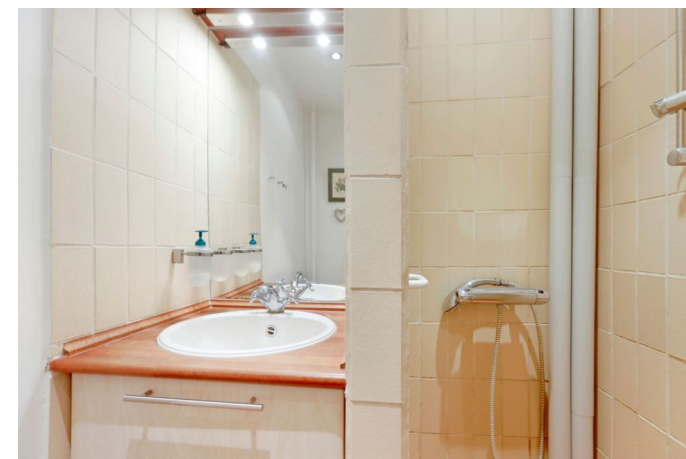
Dato: 13.10.2025



Adresse: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J275
Ejerudgift/md.: kr. 4.306

Dato: 13.10.2025



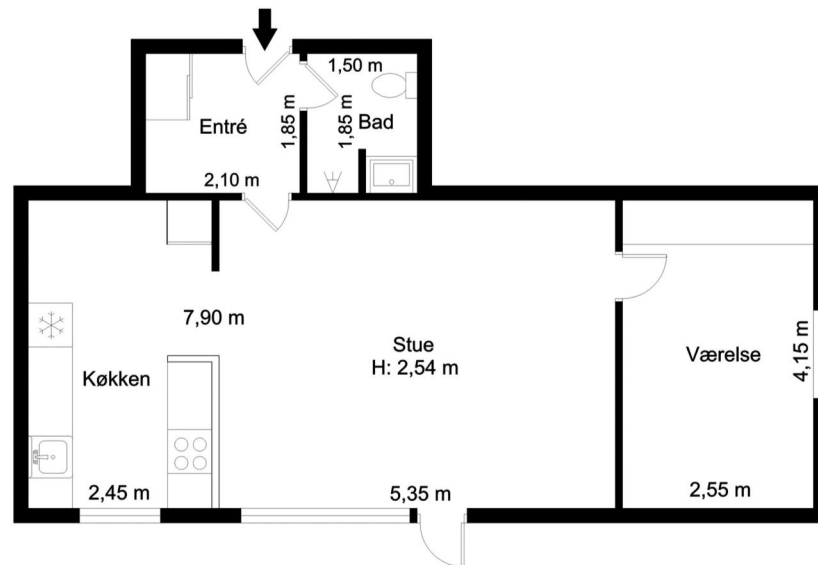
Adresse: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød

Kontantpris: kr. 1.995.000

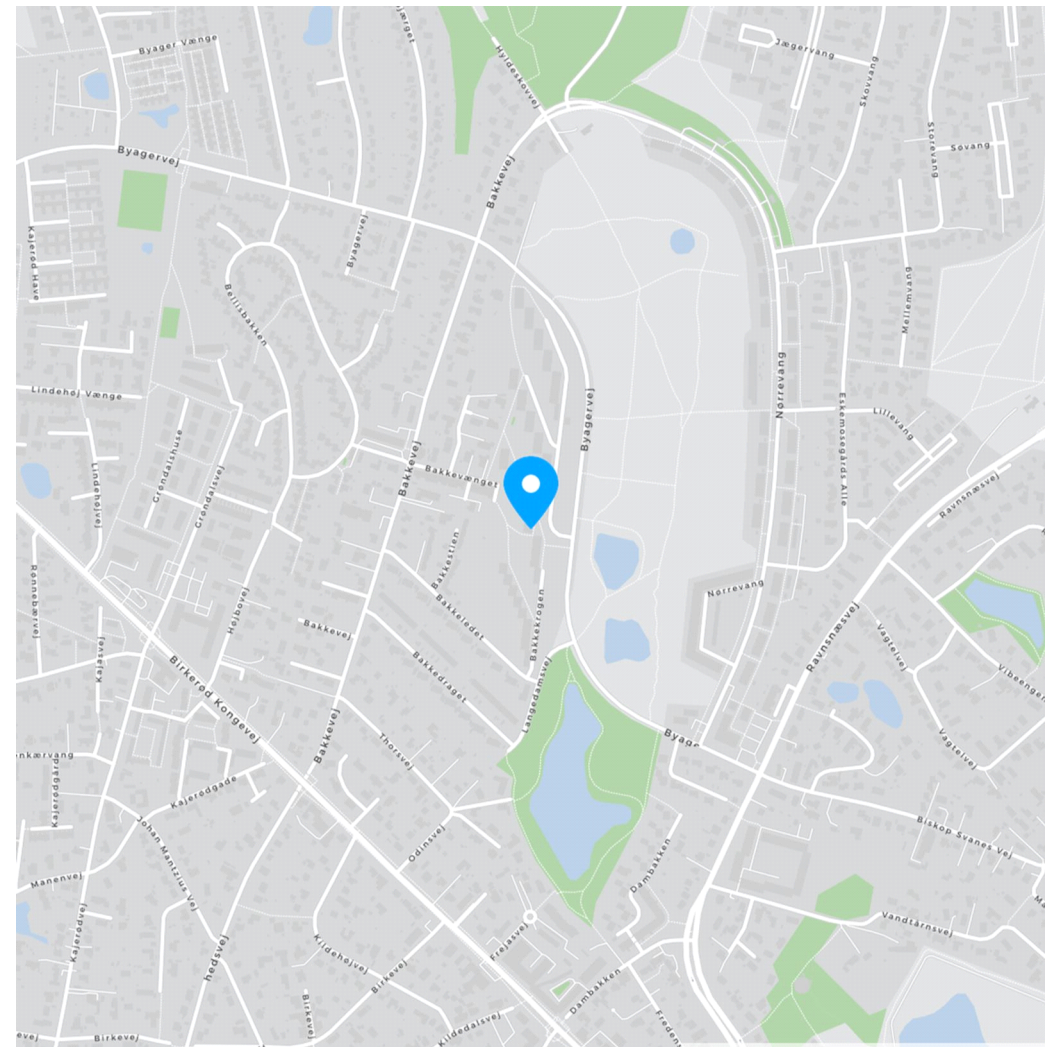
Sagsnr.: 357J275

Ejerudgift/md.: kr. 4.306

Dato: 13.10.2025



Terrasse/Have
Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J275
Ejerudgift/md.: kr. 4.306

Dato: 13.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1 bt Kajerød By, Birkerød m.fl.
BFE-nr.:	249449
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.518.000 kr.
Grundværdi:	2.059.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.214.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.647.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	58 m ²
- heraf boligareal:	58 m ²

BBR-boligareal:	62 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.09.1909 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 21.08.1914 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 08.04.1949 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 20.12.1957 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 5 lyst d. 18.02.1958 Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 6 lyst d. 22.09.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt byggeafstand mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 7 lyst d. 02.03.1963 Dok om udlejning og maksimumsbeboelse
Nr. 8 lyst d. 26.11.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 9 lyst d. 26.11.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 10 lyst d. 22.08.1964 Dok om tagrender, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 11 lyst d. 14.03.1985 Vedtægter for ejerforening
Nr. 12 lyst d. 01.07.2009 Tillæg til vedtægter

Planer:

Byplanvedtægt 8
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Beskyttet natur:

Ejendommen er beliggende i et område med beskyttet natur, jf. ejendomsdatarapporten.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende i et område med skovbyggelinjer, jf. ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Siemens komfur
Asko vaskemaskine
Gorenje emhætte
Gorenje køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J275
Ejerudgift/md.: kr. 4.306

Dato: 13.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere oplysninger om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenede jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 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.

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen på kr. 50.000.

Bevaringsværdig

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 5, jf. Rudersdal Kommune.

Kommuneplan

Se gældende kommuneplan på:
<https://kommuneplan2021.rudersdal.dk/>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler pt. kr. 900,- i aconto varme pr. mdr. til ejerforeningen.

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 salgsoptillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J275
 Ejerudgift/md.: kr. 4.306

Dato: 13.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	15.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.492	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	1.500
Ejerforening	kr.	23.203	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen	kr.	5.550
Kabel-TV	kr.	4.056	I alt	kr.	2.015.900
Rottebekæmpelse	kr.	81			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

51.674

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.615 md./ 127.384 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.766 md./ 105.195 år v/24,09%
 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: 13.10.2025
 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: 1/2 - 1/8

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.

Adresse: Byagervej 89, st. mf., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 357J275
Ejerudgift/md.: kr. 4.306

Dato: 13.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Fælleslån faldstammer og vandrør:

Nærværende lejligheds andel af restgæld på lånet androg pr. 31.12.2024 kr. 71.827,00.

Fælleslån kloak:

Nærværende lejligheds andel af restgæld på lånet androg pr. 31.12.2024 kr. 31.286,00.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Til lejligheden hører kælderum.

Der er fælles vaskeri.

Parkeringspladser kan lejes for kr. 65,00 pr. mdr. efter aftale med viceværten. Ventetid på en plads kan forekomme.

Garager kan leje for kr. 350,00 pr. mdr. Venteliste foreligger hos vicevært.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg