

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0001012  
Ejerudgift/md.: kr. 5.755

Dato: 14.4.2025



## Beskrivelse:

### Arkitekttegnet og suverænt istandsat - 228 perfektionistiske etagemeter.

Ejendommen er arkitekttegnet i 1964 og sidenhen i 2021 år renoveret med sans for både kvalitet og tidsånd. Kombineret med en detaljerigdom som sjældent ses, bliver dette en bolig af de helt særlige. Ejendommen er beliggende på en 1000 kvm højt hævet grund med masser af privatliv og har egen havelåge direkte til Nordvangsparken og kig til Nonnesøen. Velkommen til Nordvangsparken 3!

Ved indgangspartiet præsenterer boligen sig i ét plan, mens havesiden åbner sig op i to plan og skaber et imponerende og unikt hjem. Boligen rummer 228 smagfulde og fuldt moderniserede etagemeter. Her kan du glæde dig over nye gulve, nyt el overalt (smarthome), ny rørføring, nye vinduer og døre samt en gennemtænkt åben planløsning, hvor de forskudte stuepartier skaber en lys og luftig atmosfære. Huset har flere gode og store fællesarealer og er det perfekte sted at samle familie og venner, uanset om det er inde eller ude på den store overdækkede terrasse. Overetagen rummer entre, 3 værelser, badeværelse, køkken-alrum og stue fordelt på forskudte plan. Her er der fokus på dagslys og de store vinduer der trækker naturen indenfor. Planløsningen er optimal, uanset om familien har små børn, store børn eller dine/mine/vores børn. Her er masser af plads og her er mulighed for både at være sammen og være sammen hver for sig.

Underetagen rummer 2 store rum, som i dag bruges til hhv. aktivitetsrum/fitness og gæsteværelse. I underetagen findes også et stort bryggers, lækker badeværelse, to mindre opbevaringsrum, fordelingsrum og egen indgang.

Udenfor finder du en stor overdækket terrasse og to hyggekrege i forskellige vinkler af huset, så udsigten og solen kan nydes hele dagen. Udearealerne har ligeledes en muret integreret carport med et skur i forlængelse samt fritstående udhus i haven.

Taget har fået en servicegennemgang i 2024 og vi tør godt love en pæn tilstandsrapport.

Beliggenheden er eftertragtet i et lukket og børnevenligt kvarter med direkte adgang til Nonnesøen og tennisbanen fra haven, kun 2 minutters gang til skole og institutioner og 5 minutter til stisystem omkring Furesø Golfklub, Bistrup Hegn, indkøbsmuligheder. Hopper du på cyklen, nås S-togsstationen, Vaserne og Furesøen indenfor 5-10 minutter.

## 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: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0001012  
Ejerudgift/md.: kr. 5.755

Dato: 14.4.2025



Adresse: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0001012  
Ejerudgift/md.: kr. 5.755

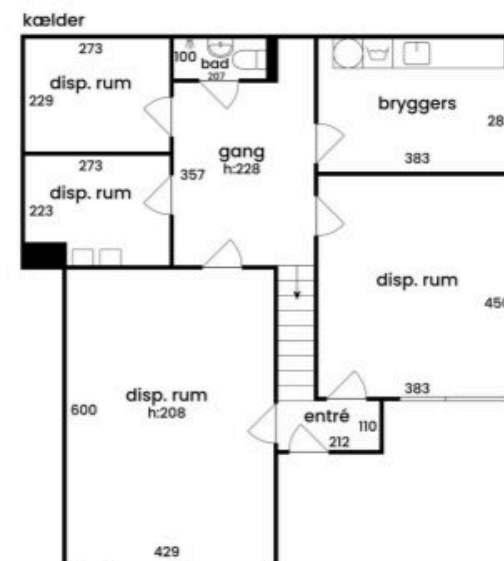
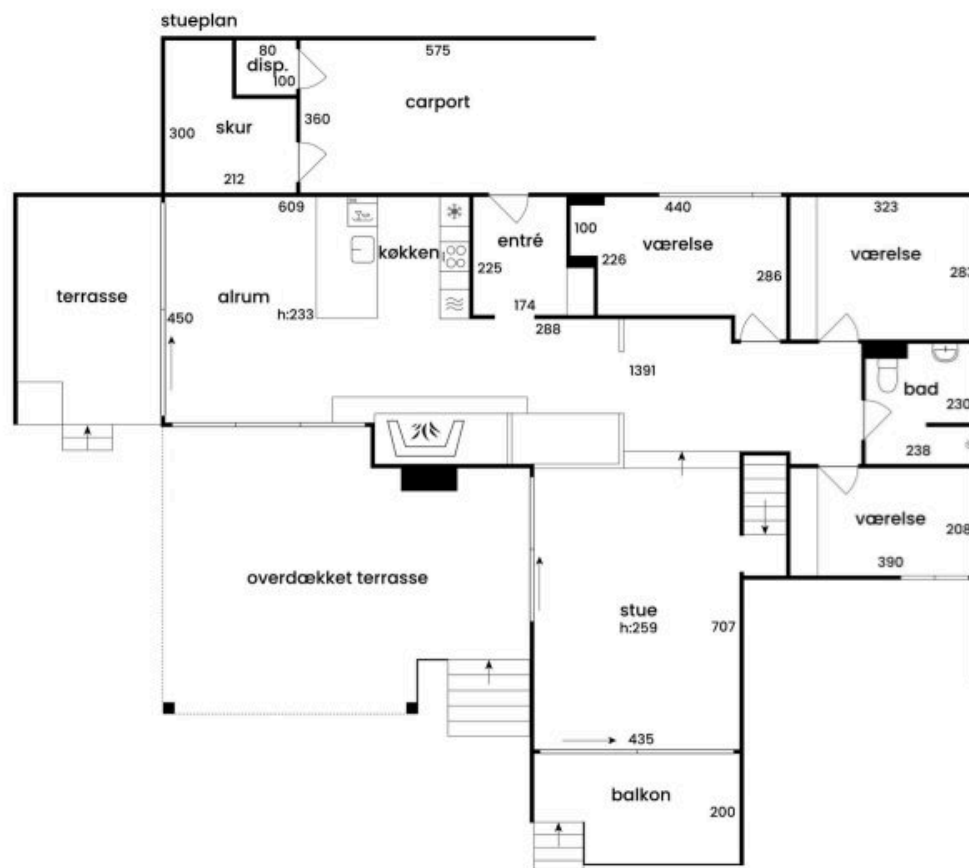
Dato: 14.4.2025



Adresse: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0001012  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.755

Dato: 14.4.2025



Adresse: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0001012  
Ejerudgift/md.: kr. 5.755

Dato: 14.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 1ey Bistrup By, Bistrup  
BFE-nr.: 2377590  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 1964

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.715.000,00  
Grundværdi: 4.145.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.572.000,00  
Grundlag for grundskyld: 3.316.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

2 Siemens køle-/fryseskabe  
AEG opvaskemaskine  
AEG vaskemaskine  
AEG kogeplade  
AEG ovn  
AEG emhætte  
Siemens tørretumbler  
3 Duka One genvindingsanlæg  
Worx Landroid robotplæneklipper  
Epoq skab i fordelingsgang i kælder  
Reol i legerum  
BWT blødgøringsanlæg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1000 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	157 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	27 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	98 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	19 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	19 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

25.8.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, tilbagekøbs-eller forkøbsret for Kommunen mv, Om resp se akt, Vedr 1A,1ET akten. s. 10

#### **Planer:**

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Byplanvedtægt 22

#### **Ejendommens bevaringsværdi:**

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 4.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

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

Adresse: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000Sagsnr.: 14-X0001012  
Ejerudgift/md.: kr. 5.755

Dato: 14.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.400,00 Forbrug: 3.078,2 kbm

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug 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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

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 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 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 i 2024.

**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: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
 Kontantpris: kr. 10.995.000

 Sagsnr.: 14-X0001012  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.755

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 23.317,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000,00
Grundskyld	kr. 31.502,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.792,00
Renovation, anslået	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	67.850,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 124,80	I alt	kr.	11.072.642,00
Skorstensfejning	kr. 797,78			
Husforsikring	kr. 5.488,86			
Haveaffaldsordning, anslået	kr. 1.294,00			
Grundejerforening	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 69.063,64			

### 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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.663 md./ 727.952 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.715 md./ 596.575 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: 14.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Nordvangsparken 3, 3460 Birkerød  
 Kontantpris: kr. 10.995.000

 Sagsnr.: 14-X0001012  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.755

Dato: 14.4.2025

**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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				

**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. 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