

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: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

Dato: 4.5.2025



Beskrivelse:

Flot istandsat halvt dobbelthus i Birkerød!

Moderne rammer og masser af plads er blot nogle af forcerne ved dette halve dobbelthus, der fremstår i fuldstændig indflytningsklar stand. Villaen, som er en tidligere borgmesterbolig er istandsat med nyt tegltag og nye vinduer samt luft til vand pumpe og et suverænt energimærke A2010. Derudover får I fire soveværelser, et kontor, hyggelig opholdsstue og et gudeskønt køkkenalrum. Dertil kommer badeværelse og gæstetoilet. Sommeren bruges på de gode terrasser i haven. Hele herligheden ligger på en kuperet grund tæt på skov og hverdagens fornødenheder i Birkerød.

Hjemmets hjerte folder sig ud i køkken-alrummet, der modtager et fantastisk lysindfald fra flere verdenshjørner. Reform-køkkenet har et varmt og moderne udseende, hvor øen giver plads til at familien kan arbejde sammen. Der er udgang til to terrasser, så måltiderne fra morgen til aften kan indtages under åben himmel. Bemærk også egetræsgulvet, der blandt andet er videreført i den lyse stue.

Foruden opholdsmiljøerne finder I et lækkert badeværelse, et værelse og et kontor i stueplanet. De resterende tre værelser er placeret ovenpå sammen med et gæstetoilet og en skøn repos, der nemt kan indrettes til multirum eller lign.

Dagen lang kan solen nydes på grunden, der er kuperet i den ene del. Børnene vil elske at spille bold på græsplænen, og måske I kan have jeres egen kælkebakke om vinteren. Med flere terrasser flytter I rundt alt efter tidspunktet på dagen. Terrassen bag huset er 100% ugeneret for indkig.

I bosætter jer i et naturskønt område med nærhed til Sjælsø og ultratæt på Rude Skov, der inviterer til oplevelser i det fri. Hverdagen forløber let med under én kilometer til indkøb, daginstitution og skole, som børnene har en sikker sti til. Skal I til stationen eller Birkerød centrum, kan I tage bussen eller hoppe på cyklen

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: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

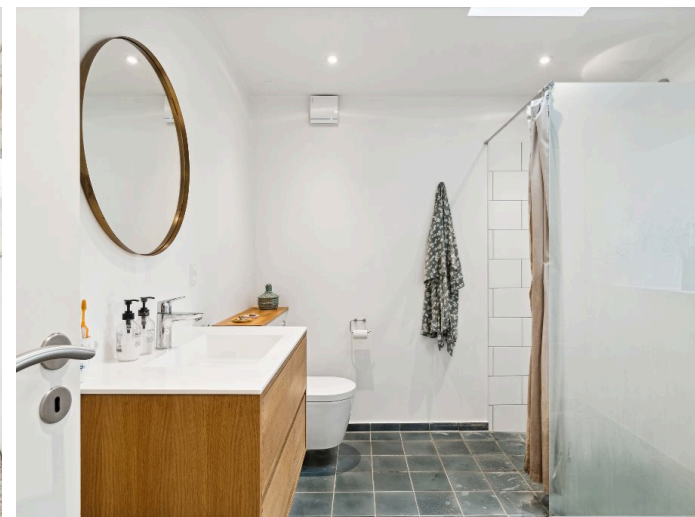
Dato: 4.5.2025



Adresse: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

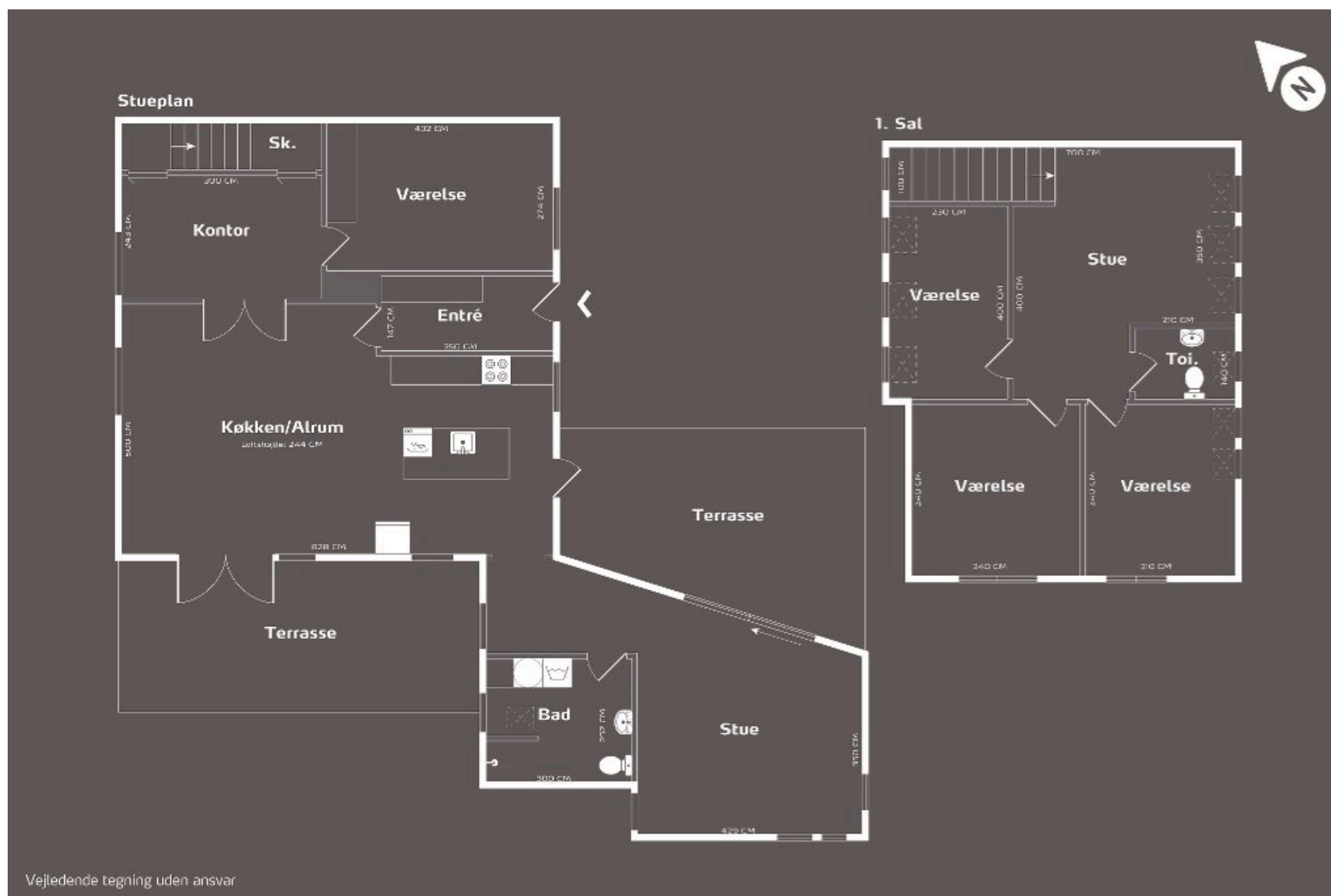
Dato: 4.5.2025



Adresse: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

Dato: 4.5.2025



Adresse: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

Dato: 4.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 13bl Birkerød By, Birkerød
BFE-nr.: 9983748
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1964 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.158.000,00
Grundværdi: 4.196.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.726.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.356.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	743 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	14 m ²
Udnyttet tagetage:	57 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.11.1961 Dok om oversigt mv
4.10.1973 Dok om byggelinier mv

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 og Spildevandsplan.

Bevaringsværdi

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 4.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Ikea emhætte
Induktionskogeplade
Siemens ovn
Gram/Siemens køle-/fryseskab
Miele opvaskemaskine
Miele vaskemaskine
Miele tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

Dato: 4.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice vedr. evt. forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200,00 Forbrug: 4.953 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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, risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vand:

Vand er på fælles måler med nr. 45B. Det betales med kr. 1.500 pr. måned til en fælleskonto og fordeles 50/50.

Overskydende beløb går til fælles projekter.

Kælder:

Kælderen er fælles med nr. 45B.

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 i 2023-2053. Udgiften hertil er endnu ikke kendt, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnit vil koste en parcelhusejer cirka 60.000 kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca. 5-10.000 kr. Vi opfordrer køber til at læse mere om tidsplaner mv. på

... Fortsættes på side 6

Adresse: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
 Ejerudgift/md.: kr. 6.358

Dato: 4.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 29.204,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 31.890,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.043,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 8.045,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 112,42	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 76.295,06	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning, herunder pantebreve, ejer pantebreve, sikkerhed til grundejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.107 md./ 493.289 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.685 md./ 404.215 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: 4.5.2025. 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:**

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>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

Dato: 4.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	4.575.315,00	4.575.315,00	4.443.774,69	DKK	1,00	227.567,26	27,50	7,48				

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst byrde

Fjernvarme

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

Adresse: Biskop Svanes Vej 45A, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 14-X0000894
Ejerudgift/md.: kr. 6.358

Dato: 4.5.2025

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