

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 65B, 2., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 14-X0000981
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Historisk lejlighed mellem Rude Skov og Sjælsø

I bliver helt benovede, som I står foran den imponerende ejendom fra 1892 og tager detaljerne ind. Efter at være kommet til tops i bygningen, er der også kun store smil at finde på læberne, da det maleriske lys, udsigten og loftshøjden tilsammen skaber noget helt særligt, som I er så heldige at kalde jeres. Beliggenheden er som en skjult skat mellem Høsterkøb og Birkerød, hvor især roen og den suveræne natur slår benene væk under jer. Velkommen til Biskop Svanes Vej 65B.

I bosætter jer øverst i den solide og charmerende ejendom, hvilket både gavner lysindfaldet og udsynet til omgivelserne. I én retning får I øje på skovens ranke træer, og i en anden linje er det solens røde farver, der ved aftenstid kastes over Sjælsø. Nordsjællands højeste punkt, Maglebjerg, vækker også beundring gang på gang.

Det åbne miljø omkring køkken og stue gør det nemt at samles om hyggelige stunder og store grin, mens tre skønne værelser står på spring med plads til fordybelse og rolige nætter. Et elegant badeværelse med brus runder plantegningen af med manér.

En fransk altan gør det muligt at lukke en frisk brise indenfor i opholdsrummet. For foden af ejendommen har I grønne arealer til fri afbenyttelse, og der er desuden et væld af legepladser at vælge mellem lige om hjørnet.

Når sommeren og de mange, varme dage banker på, er I at finde i områdets fortræffelige natur. Lad dagsformen bestemme, om humøret er til en slentretur under trækroneerne i Rude Skov, eller hvad med en udflugt med sovepose og snobrød til en af de hyggelige shelters ved Sjælsø? Det er bare at plukke af alle lokalmiljøets naturskønne destinationer. Set med hverdagens praktiske briller, får I øje på, at alt fra skole til dagtilbud og indkøbsmuligheder ligger i kort afstand fra hoveddøren.

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 65B, 2., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 14-X0000981
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 14.4.2025



Adresse: Biskop Svanes Vej 65B, 2., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 14-X0000981
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

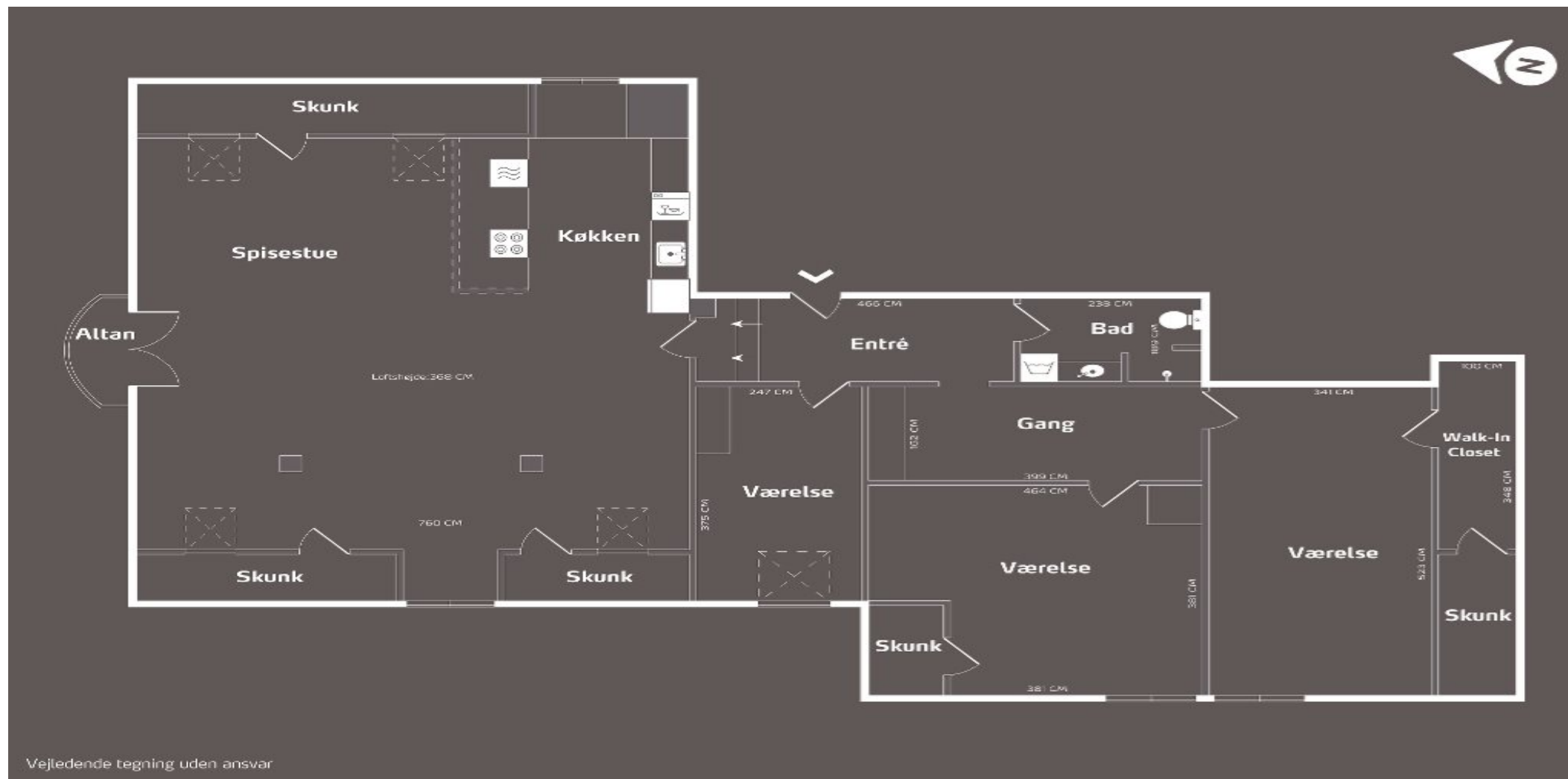
Dato: 14.4.2025



Adresse: Biskop Svanes Vej 65B, 2., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 14-X0000981
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 14.4.2025



Adresse: Biskop Svanes Vej 65B, 2., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 14-X0000981
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1z Ebberødgård, Birkerød
BFE-nr.: 250233
Ejerl.nr. 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1892 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.625.000,00
Grundværdi: 3.601.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.500.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.880.800,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 134 m²
Heraf tinglyst boligareal: 134 m²
BBR-boligareal: 142 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 134/1049
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 35.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.1.1895 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (26-) -
27.1.1911 Dok om levering af elektricitet, (34-) bilagsref. da2635ca-f583-4f31-9b32-d675bfc192ab
7.2.1967 Dok om adgangsbegrænsning mv
6.11.1998 Aftale med NESA A/S om levering af varme Fri prioritering
18.5.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
18.9.2001 anm hæftelser anm byrder Vedtægter for Grundejerforeningen Ebberød
18.9.2001 anm byrder Dekl om bevarelse af bebyggelse og bevoks- ning, udvendig belysning, tilbygninger, car- porte samt vedligeholdelse mv 10.08.2001 (19091) opr lyst på anden ejendom
14.3.2002 Dekl ang fællesareal 16.04.2002 (13899) Endeligt indført.
5.12.2002 Vedtægter for "Ejerforeningen BSV 65" Tillige lyst pantstiftende.

Fortsættes på side 5

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 233 og 264.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 2.

Foreninger:

Der henvises til vedtægter, referater, husorden, ejerlejlighedsskema mv. for følgende foreninger, som ejendommen er pligtigt medlem af:
- Ejerforeningen Biskop Svanes Vej 65
- Grundejerforeningen Ebberød

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Adresse: Biskop Svanes Vej 65B, 2., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 14-X0000981
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.716,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Varme: Sælger betaler kr. 1.643 pr. måned i a conto vand svarende til kr. 19.716 pr. år.

Vand: Sælger betaler kr. 435 pr. måned i a conto vand svarende til kr. 5.220 pr. år.

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: 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt på langtidsbasis.

Husdyr: Mindre husdyr tilladt og mindre hund efter aftale med ejerforeningen. Husdyr skal være på egen matrikel.

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 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.

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.

Ejerforening

Der er mindst 2 gange havedage om året samt solidarisk græsslåning. Desuden bør alle tage ansvar for en opgave i ejerforeningen.

Adresse: Biskop Svanes Vej 65B, 2., 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 14-X0000981
 Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.950,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.650.000,00
Grundskyld 2025	kr. 27.368,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	35.750,00
Renovation	kr. 2.492,00	Gebyr til Ista for registrering	kr.	800,00
Rottebekæmpelse	kr. 124,34	I alt	kr.	5.686.550,00
Fællesudgifter	kr. 22.104,00			
Grundfond	kr. 11.256,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 86.294,34			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.240 md./ 374.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.600 md./ 307.205 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:** Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 35.000.

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: Biskop Svanes Vej 65B, 2., 3460 Birkerød Sagsnr.: 14-X0000981 Dato: 14.4.2025
Kontantpris: kr. 5.650.000 Ejerudgift/md.: kr. 7.191

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,04			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.
15.9.2003 Påtegning på dok. om forsynings-/afløbs- ledninger mv. lyst 18.05.2000 (11345)

Brugsret og fællesfaciliteter
Brugsret til fælles P-plads, og et aflukke i skur
Have og gård, cykelskur og skur med opdeling i små private rum

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"

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