

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: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Malerisk udsigt og velholdt byggeri i Birkerød

Med en både naturskøn, rolig og bynær beliggenhed i Birkerød troner denne 1970'er-villa højt og flot over området med en have og en udsigt, der siger sparto. Indenfor er der ligeledes gode ting i vente, ligegyldigt om I vil lave opdateringer eller ej. Huset er nemlig løbende vedligeholdt med kvalitetsmaterialer, mens udtrykket i stor udstrækning er holdt originalt, så den oprindelige charme, der trækker stilmæssige tråde til ikoniske byggerier som Louisiana, er intakt.

1970'ernes arkitektur er især kendetegnet ved sine gode planløsninger og solide materialer, men som huset står her, kommer den klassiske charme virkelig også til sin ret. Blottede mursten, lys fra store vinduer og naturnuancer er bragt med indenfor i den rummelige dagligstue, og via spisestuen skabes der gnidningsfri overgang til køkkenet.

Drømmer I om at skabe et familiehjem, der kan følge jeres børn gennem hele opvæksten, er huset oplagt for netop jer. Det disponerer over fire værelser, som naturligt lader jer indrette separat børneafdeling og voksenafdeling, mens I utvivlsomt også vil sætte pris på de to toiletter, badekarret samt bryggerset og entréen, der ligger adskilt.

Haven er et kapitel for sig. Hele tre terrasser flankerer huset mod henholdsvis syd og vest, så I kan forvente sol i alle døgnets bedste timer, og det er ikke kun den blomstrende have, I har udsyn til, for takket være den høje beliggenhed har I frit udsyn over et grønt naturområde.

Det lyder måske klichébetonet, men det er alligevel rammende. Beliggenheden er prikken over i'et. Den placerer jer i et veletableret og børnevenligt villakvarter tæt på skov, grønne enge og marker med græssende køer. Samtidig er der blot nogle hundrede meter til daginstitution samt Birkerød Skole, der tilgås med en hyggelig og sikker skolevej. Desuden er der under to kilometer ind til bymidten, hvor alle indkøb kan klares i et snuptag, maverne kan fyldes på de lokale restauranter, og S-toget kan fanges mod København.

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: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.6.2025



Adresse: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

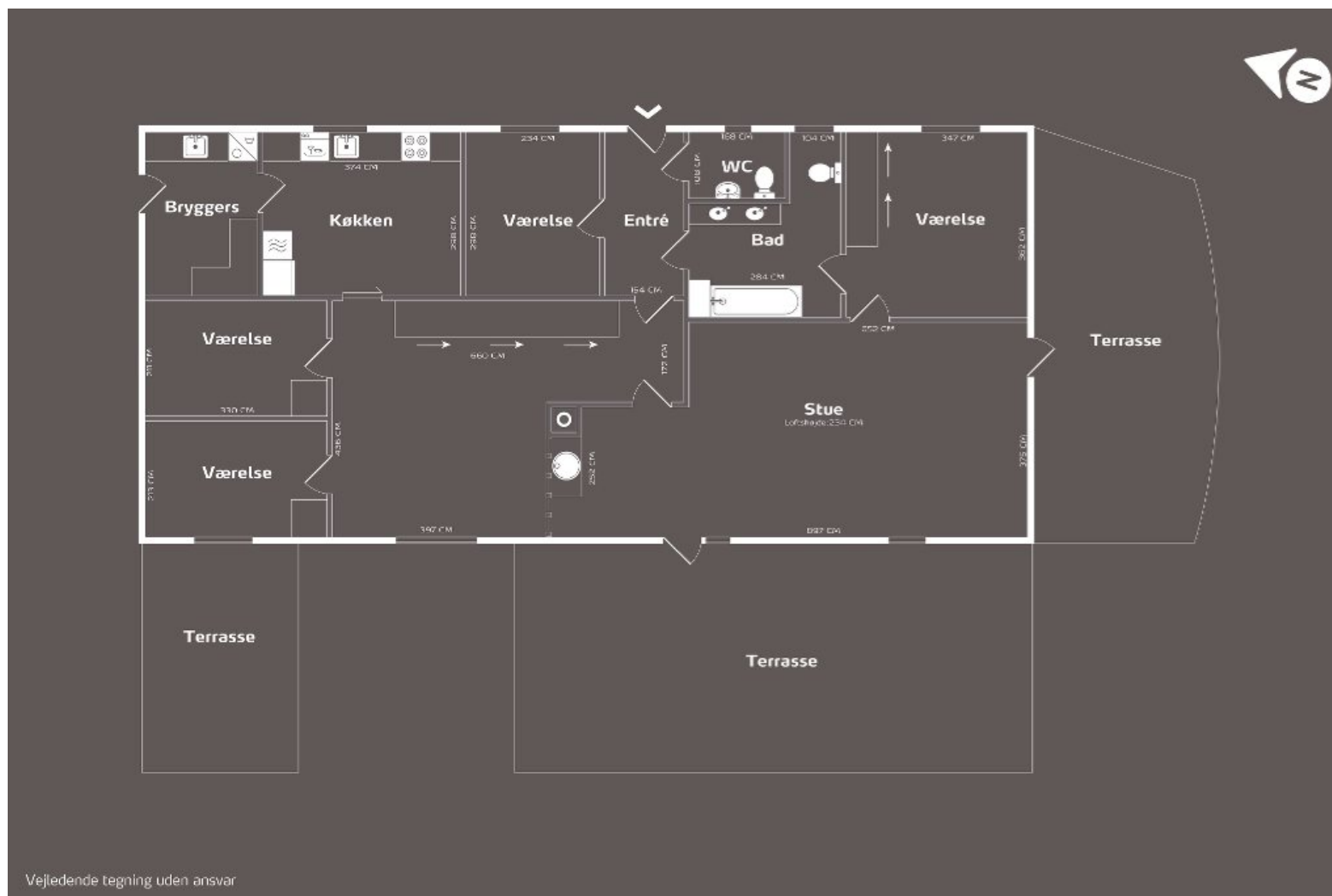
Dato: 2.6.2025



Adresse: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.6.2025



Adresse: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
 Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 100y Birkerød By, Bistrup
 BFE-nr.: 2379356
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.511.000,00
 Grundværdi: 3.911.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.608.800,00
 Grundlag for grundskyld: 3.128.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	865 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	138 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Carport	24 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.3.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 29.5.1968 Dok om færdselsret mv
 10.11.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pantstiftende.
 26.8.1975 Retsanm Dok om forsynings-/afledninger mv, skråning mv

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021, Bi.B16 samt Lokalplan PBV 12 og Spildevandsplan.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 7.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Pilegårdsparken Grundejerforening
 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):

Siemens ovn
 Siemens køle-/fryseskab
 Siemens emhætte
 Siemens induktionskogeplade
 Siemens opvaskemaskine
 Bosch tørretumbler
 Bosch vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo Forsikring GS
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.000,00 Forbrug: 16.437 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejls

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug jf. gældende lovgivning:

Elektricitet: 16.437 kWh

Brænde: 0,9 Kløvet rummeter 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område klassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 - 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>.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [\[samt kommunal beslutning\]](#). Køber må forvente omkostninger hertil.

Baneleje til DSB

Sælger lejer et stykke af grunden af DSB (ca. 25 kvm) i baghaven (mellem baghave og banen) til 457 kr. om året, oplyst pr. 1. december 2023.

Adresse: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
 Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.404,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000,00
Grundskyld	kr. 29.724,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.921,50
Renovation	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	30.350,00
Rottebekæmpelse	kr. 135,18	Grundejerforening, ejerskifte	kr.	600,00
Skorstensfejning	kr. 435,29	I alt	kr.	4.789.871,50
Husforsikring	kr. 6.178,29			
Grundejerforening	kr. 300,00			
Leje af grund, anslået	kr. 457,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.173,64			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.026 md./ 312.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.342 md./ 256.099 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: 2.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelån skal reduceres med byrde lyst pantstiftende kr. 1.000.

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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Pilegårdsparken 50B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 14-X0000876
Ejerudgift/md.: kr. 5.181

Dato: 2.6.2025

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"

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