

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 77A, st. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14-X0000992
Ejerudgift/md.: kr. 5.759

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Det bliver med den bedste beliggenhed på Biskop Svanes Vej, at I nu kan starte et nyt boligkapitel i denne velindrettede lejlighed. Rammerne er elegante og velholdte, og I bliver en del af en veldrevet ejerforening med godt naboskab og et utal af attraktive tiltag til beboerne. Endelig omgives I af fantastisk natur og arkitektur tæt på gode skoler, institutioner og meget mere.

Overalt hvor man færdes i Ebberød, mærker man historiens vingesus. Ebberød er det måske smukkeste område i Birkerød. Tidligere var her hospital og i 2001 blev området istandsat og mange af husene indrettet til ejerboliger. Her befinder vi os i skovkanten til Rude Skov. De smukke, gamle bygninger danner i dag fredfyldte og charmerende rammer om ca 100 naturelskende familier. Er I til gåture, cykelture eller løbeture er det bare afsted.

Det smukke plankegulv løber på tværs af det store opholdsmiljø, hvor køkkenet er udført i åben forbindelse med stuen. Bag køkkenet er der adgang til et praktisk viktualierum og adgang til lille havestykke i den hyggelige fællesgård. Fra stuen er der udgang til lejlighedens absolutte trumfkort: den dejlige terrasse med sol hele dagen.

Lejlighedens to soveværelser er lige så imponerende i deres størrelse og begge med god indbygget skabsplads. Det ene af værelserne har udgang til terrassen. Slutteligt er der pænt badeværelse med brus samt vaskemaskine og gulvarme.

Overalt i boligen bliver I imponerede over loftshøjden på over tre meter samt det rige lysindfald. Den særlige atmosfære her i de gamle bygninger er ikke til at tage fejl af.

Ejerforeningen Ebberøds står bag en række tiltag, herunder otte kolonihavehuse, som beboerne kan søge om, sportshal, legepladser, boldbaner, grillpladser, shelter og bålplads samt udendørs træningsfaciliteter, herunder en volleyballbane. Den fælles have er også skøn med grøn beplantning og terrasser med siddepladser. Der er eget kælderrum.

Vi glæder os til, at vise jer denne drømmebolig - bestil tid til en fremvisning hos LokalBolig Birkerød på 45 82 28 00

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.

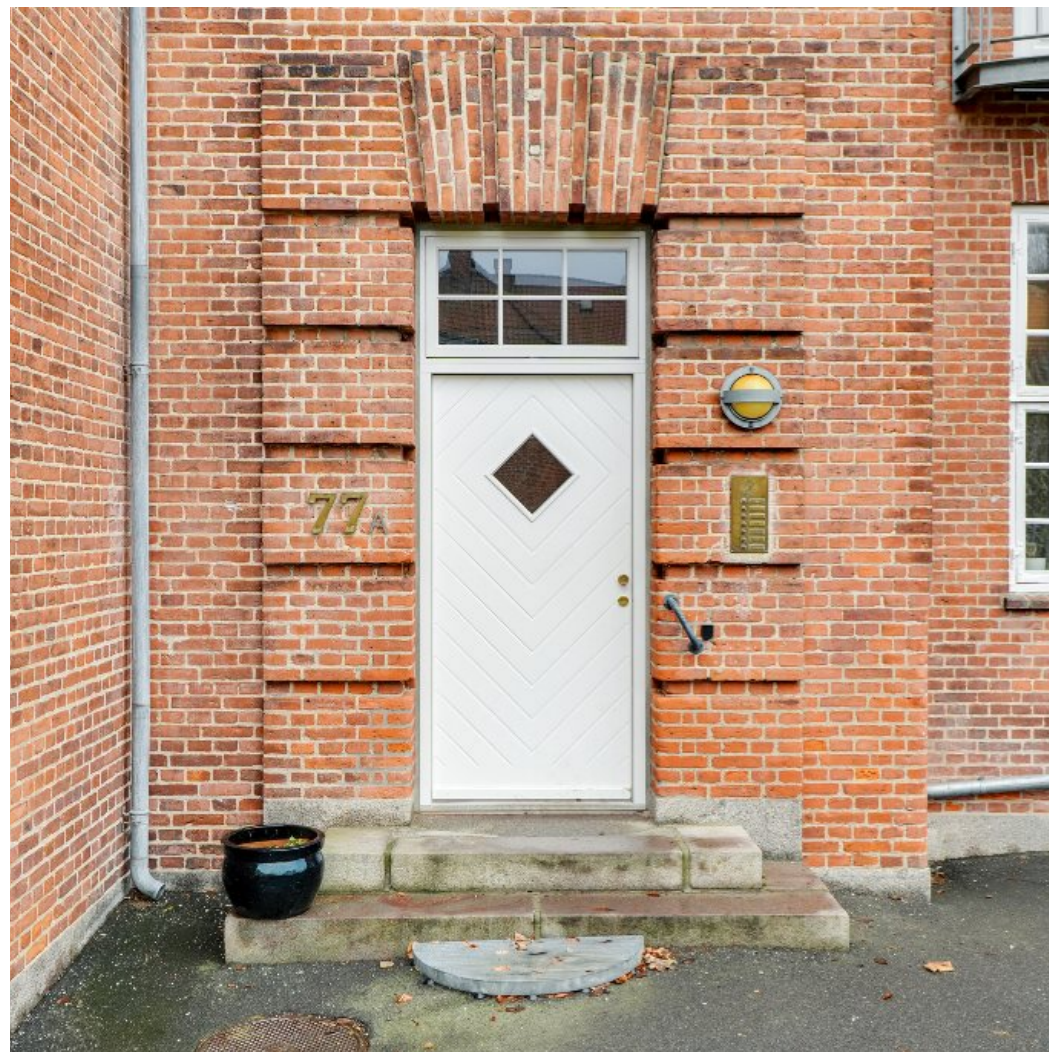
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Persson

Adresse: Biskop Svanes Vej 77A, st.. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14-X0000992
Ejerudgift/md.: kr. 5.759

Dato: 26.3.2025



Adresse: Biskop Svanes Vej 77A, st.. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14-X0000992
Ejerudgift/md.: kr. 5.759

Dato: 26.3.2025



Sagsnr.: 14-X0000992
Ejerudgift/md.: kr. 5.759

The floor plan shows a rectangular apartment layout. At the top is a large terrace (423 cm). Below it is a bathroom (Bad) and a kitchen (Køkken) with a sink and stove. To the left of the kitchen is an entrance (Entré) and a bedroom (Værelse). To the right of the kitchen is another bedroom (Værelse). The living room (Stue) is in the center, featuring a fireplace. A north arrow is located in the top right corner.

Adresse: Biskop Svanes Vej 77A, st.. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14-X0000992
Ejerudgift/md.: kr. 5.759

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1f Ebberødgård, Birkerød
BFE-nr.: 249819
Ejerl.nr. 12
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1920 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.912.000,00
Grundværdi: 2.736.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.129.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.188.800,00

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

Tilbehør:

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

- Siemens induktionskogeplade
- Siemens ovn
- Ukendt mærke emhætte
- Electrolux opvaskemaskine
- Ukendt mærke køle-/fryseskab
- AEG vaske-/tørremaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 102 m²
Heraf tinglyst boligareal: 102 m²
BBR-boligareal: 102 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 102/3939
Adm. fordelingstal: 102,00/3.939,00
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-) -

Fortsættes på side 5

Planer:

Der henvises til kommuneplanen 2021, Spildevandsplan samt lokalplan 233 og Temalokalplan 264.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 2.

Skovbyggelinie:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Arbejdsdage:

Der afholdes minimum en årlig arbejdsdag (normalt 2 årlige arbejdsdage), hvor manglende deltagelse udløser et gebyr på kr. 500,- pr. gang.

Grundfond:

Der opkræves til grundfond af hensyn til løbende opsparing til større vedligeholdelsesarbejder i de kommende år.

Foreninger:

Der henvises til vedtægter, referater, husorden, ejerlejlighedsskema mv. for følgende foreninger, som ejendommen er pligtigt medlem af:

- Ejerforeningen Biskop Svanes Vej 77-79
- Grundejerforeningen Ebberød
- Fælleshusforeningen Svaneparken

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ebberød & Fælleshusforeningen Svaneparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Biskop Svanes Vej 77A, st.. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.995.000Sagsnr.: 14-X0000992
Ejerudgift/md.: kr. 5.759

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
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.: 20.096,97

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har i 2024 haft en udgift til varme på kr. 20.096,97

Sælger betaler kr. 1.873,00 i a conto varme/vand - svarende til kr. 22.476 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 salgsopstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt. Lejekontrakt skal fremsendes til bestyrelsens og administrators orientering jf. tillæg til vedtægterne.

Husdyr: Husdyrhold er tilladt efter bestyrelsens godkendelse, jf. husordenens punkt 8. Husdyr må kun opholde sig på fællesarealerne under ejerens fulde kontrol / i snor og i øvrigt ikke være til gene for beboerne.

Område klassificering

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

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.

Adresse: Biskop Svanes Vej 77A, st.. th., 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14-X0000992
 Ejerudgift/md.: kr. 5.759

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.960,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000,00
Grundskyld	kr. 20.794,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	31.850,00
Renovation	kr. 2.492,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte	kr.	2.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 102,66	I alt	kr.	5.029.300,00
Fællesudgifter	kr. 24.607,20			
Grundfond	kr. 5.155,44			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 69.112,26			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.590 md./ 331.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.607 md./ 271.284 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: 26.3.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Biskop Svanes Vej 77A, st.. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14-X0000992
Ejerudgift/md.: kr. 5.759

Dato: 26.3.2025

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:

Servitutter - Fortsat fra side 3.

27.1.1911 Dok om levering af elektricitet, (34-) bilagsref. da2635ca-f583-4f31-9b32-d675bfc192ab
7.2.1967 Dok om adgangsbegrænsning mv
17.1.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering
6.11.1998 Aftale med NESAA/S om levering af varme Fri prioritering
17.5.2000 Oversigtsservitut
18.5.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.8.2001 anm byrder Dekl om bevarelse af bebyggelse og bevoks- ning, udvendig belysning, tilbygninger, car-porte samt vedligeholdelse mv
18.9.2001 anm hæftelser anm byrder Vedtægter for Grundejerforeningen Ebberød
26.2.2002 Vedtægter for Ejerforeningen BSV 77 Tillige lyst pantstiftende
15.9.2003 Påtegning på dok. om forsynings-/afløbs- ledninger mv. lyst 18.05.2000 (11345)
24.9.2004 Deklaration vedr. vand- og fjernvarmeledning
29.2.2008 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter lyst 26.02.2002 (7639)

Brugsret og fællesfaciliteter

Der forefindes pulterrum på ejendommen men administrator er ikke bekendt med hvilket pulterrum der hører til lejligheden.

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 9,6 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