

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: Rørsangervej 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 14-X0001034
Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Smuk, renoveret villa med fantastisk beliggenhed

Hvis I drømmer om en bolig, der er lige til at rykke ind i, og som samtidig ligger på en helt fantastisk beliggenhed, så er denne i Birkerød måske det, som I leder efter. Huset er renoveret mellem 2024 og 2025 med blandt andet udskiftning af vinduer, nyt tag, køkken, badeværelser og etablering af terrasser, så alt fremtræder smukt og lige til at gøre brug af. Dertil er beliggenheden også i særklasse, da I både bosætter jer tæt på naturen og de daglige fornødenheder.

I stueplan kommer I til køkkenet, som er en nydelig sag med HTH-elementer, der elegant toppes af bordpladen i silkecement i changerende grå nuancer. Ved siden af køkkenet har I den imponerende stue med kipført loft, der takket være Troldekt-lofterne stadigvæk har en god akustik. I vil ligeledes straks bemærke det høje vinduesparti med udsyn til grønne omgivelser.

Foruden opholdsrummene byder stueplan på to fine værelser samt et lækker badeværelse med badekar og glasafskærmet bruseniche. Dertil har I den yderst anvendelige kælder, der inkluderer det praktiske vaskerum samt endnu et badeværelse. Til sidst har I tre disponible rum hernede, som alle kan anvendes og arrangeres præcis efter jeres behov.

Sommerdagene tilbringes på en hævede træterrasse, hvor I virkelig føler jer som en del af naturen, da de høje træer skaber en helt speciel stemning. Terrassen er delvist overdækket og samtidig orienteret fordelagtigt i forhold til solens bane. Den gamle, opvoksede have byder på forskellig beplantning med blandt andet rhododendron og magnoliatræer, der giver jer de skønneste udearealer.

Det er ikke kun boligen, der er noget helt særligt, det er beliggenheden også. Med adresse her bosætter I jer i et roligt og børnevenligt nabolag, hvorfra I nemt kan spadserere til Rude Skovs flotte omgivelser, der indbyder til gåture i hinandens selskab, mens der også er kort afstand til Sjælsø. På samme tid er der heller ikke langt til hverdagens gøremål, og i en radius af blot 900 meter får I adgang til skole, daginstitution og indkøb, hvilket giver jer helt perfekte rammer om dagligdagen.

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: Rørsangervej 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 14-X0001034
Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025



Adresse: Rørsangervej 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 14-X0001034
Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025



Sagsnr.: 14-X0001034
Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025



Adresse: Rørsangervej 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 14-X0001034
Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 14aq Birkerød By, Birkerød
BFE-nr.: 2359386
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1957 / 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.231.000,00
Grundværdi: 4.612.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.184.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.689.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	961 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	102 m ²
Kælderareal:	83 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.8.1950 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
4.10.1973 Dok om byggelinier mv

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 og Spildevandsplan.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Rørsøvang
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 emhætte
Siemens ovn
Siemens induktionskogeplade
Siemens køle-/fryseskab
Siemens opvaskemaskine
Samsung vaskemaskine
Samsung tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rørsangervej 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 14-X0001034
Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Tryg

Særlige forhold ved forsikringen: Der henvises til forsikringspolice for oplysning om evt. forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.400,00 Forbrug: 2.029,1 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område klassificering

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

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>.

Adresse: Rørsangervej 2, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 14-X0001034
 Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 21.342,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 35.051,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.605,50
Renovation	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	64.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 102,66	I alt	kr.	10.570.455,50
Husforsikring	kr. 8.607,00			
Grundejerforening	kr. 825,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 72.467,14			

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 57.764 md./ 693.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 47.338 md./ 568.056 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: 27.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rørsangervej 2, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.495.000Sagsnr.: 14-X0001034
Ejerudgift/md.: kr. 6.039

Dato: 27.5.2025

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:**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