

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: Jægervang 13, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000951
Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025



Beskrivelse:

Velplaceret villa i ypperlig stand i Birkerød

På Jægervang 13 i Birkerød finder I denne villa, der takket være en totalrenovering præsenterer sig med et gennemført udtryk fra yderst til inderst. Planløsningen er velkomponeret, haven med tilhørende pool er fremragende, og beliggenheden udmærker sig ved at forene det naturskønne med det hverdagsligt praktiske. Velkommen!

I det markante opholdsrum, der udgør boligens midtpunkt, er det blandt andet de anseelige ovenlysvinduer, som løber med opmærksomheden. De giver i samspil med de store glaspazier mod sydvest et behageligt lysindfald, hvad end I står i køkkenet, i alrummet eller i dagligstuen. At lofterne er ført til kip, bidrager også til den fornemme æstetik.

Det samlede beboelsesareal er på 186 kvadratmeter. Foruden det henrivende opholdsrum tilgodeses I af fire værelser, hvoraf det ene er oplagt til forældrene med direkte adgang til et badeværelse. Endnu et badeværelse ligger ved fordelingsgangen ved entréen, mens det hele afrundes af et bryggers. Just foran opholdsrummet ses et stort terrassemiljø, der også indbefatter en ganske stor pool. Den grønne del af haven er let at holde, og ved indkørslen, der munder ud i en garage, er der opsat en smuk port.

En af de kvaliteter, som særligt kendetegner villaen, er den nydelige udsigt over marken med skoven i baggrunden. Det giver den i forvejen fredelige beliggenhed endnu mere ro, og da I samtidig kun skal tilbagelægge lidt over en kilometer for at få dagligdagens logistik til at gå op i en højere enhed, er det svært at karakterisere adressen som andet end fremragende. Den nemme adgang til Sjælsø og den smukke natur er også værd at bemærke.

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: Jægervang 13, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000951
Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025



Adresse: Jægervang 13, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000951
Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025



Adresse: Jægervang 13, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000951
Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025



Adresse: Jægervang 13, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000951
Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1cs Ravnsnæs By, Birkerød
BFE-nr.: 2360086
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.466.000,00
Grundværdi: 4.716.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.172.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.772.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1163 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	186 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	186 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.8.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 og Spildevandsplan.

Skovbyggelinie:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Eskemosevang 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):

Thermex emhætte
Siemens kogeplade
Siemens komfur
Siemens køleskab
Siemens skabsfryser
Siemens opvaskemaskine
Miele vaskemaskine
Miele tørretumbler
Gardiner
Skabe i alle værelser

Varmepumpe til swimming pool og robotplæneklipper medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jægervang 13, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000951
Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400,00 Forbrug: 5.636 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmekonsum er det i energimærket beregnede varmekonsum jf. gældende lovgivning.

Dertil kommer udgift til 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 - 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: Jægervang 13, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000951
Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 26.381,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000,00
Grundskyld	kr. 35.842,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.447,00
Renovation	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	67.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 167,16	I alt	kr.	11.074.297,00
Skorstensfejning	kr. 627,29			
Husforsikring	kr. 5.768,22			
Grundejerforening	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 75.424,95			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.859 md./ 718.303 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.088 md./ 589.052 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: 15.6.2025. 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:**

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: Jægervang 13, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 10.995.000

 Sagsnr.: 14-X0000951
 Ejerudgift/md.: kr. 6.285

Dato: 15.6.2025

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:
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	3.316.000,00	3.422.516,91	3.327.988,63	DKK	2,21	95.730,50	29,75	3,24				

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