

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: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
Ejerudgift/md.: kr. 7.119

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Udsøgt villa nær skov, skole og byliv i Birkerød

I et attraktivt kvarter, hvor naturen og byen er forenet, ligger denne indbydende ejendom. Der er tale om en villa af ekstraordinær kvalitet i uovertruffen stand, hvor gedigent håndværk, eksklusive materialevalg, energibevidste løsninger og en optimal planløsning blot er noget af det, der ligger til grund for den velgjorte bolig. I kan se frem til et moderne hjem på 253 brugbare etagemeter helt uden spildplads, hvor inde- og udemiljøer hænger sømløst sammen og tilbyder et væld af indretningsmuligheder. Herligheden toppes med en flot tilstandsrapport og et imponerende energimærke B!

Beboelsen er centreret omkring køkken-alrummet, der således udgør boligens samlingssted, hvor trappen ligeledes skaber sammenhæng med overetagen. Fra alrummet er der udgang til den skønne gårdhave, hvor det er oplagt at tilbringe tid i eftermiddagssolen, fuldstændig ugeneret for indkig. Selve køkkenet er et funktionelt eksemplar fra Multiform. Et niveau lavere end alrummet ligger dagligstuen, hvor sollyset strømmer ind gennem sydvendte vinduespartier og udgang til den anden af boligens hyggelige terrasser også findes.

I kan se frem til at indrette 4 store værelser og 1 kontor, alle hensigtsmæssigt fordelt i huset. Hertil kommer to badeværelser, monteret med Unoform-interiør. I stueetagen er der særskilte afdelinger, hvor det ene værelse har udgang til hyggelig lille plet, hvor det er oplagt at nyde morgenkaffen. Ovenpå venter yderligere et godt og funktionelt værelse samt endnu en fantastisk opholdsstue med udgang til altan og pragtfuld udsigt over hele området. Endelig bidrager kælderens til antallet af anvendelsesmuligheder. I haven kan I færdes ugeneret og nyde udelivet til fulde. Især træterrassen på sydsiden af huset bliver jeres foretrukne opholdssted hele sommeren, og eftersom grunden ligger højt i terrænet, kan I nyde en dejlig udsigt over området og Rude Skov. Haven er anlagt så den er nem at holde og er endvidere fuld af skøn, gammel beplantning. Her er der rig mulighed for både børneleg på plænen og for fornøjelse for de grønne fingre. På grunden er endvidere et dejligt, isoleret udhus.

Med bopæl i Birkerød er naturen omdrejningspunkt for mange aktiviteter. Rude Skov grænser op til kvarteret, så I kan gøre brug af skoven i hverdagen, og også naturen omkring Sjælsø indbyder til udflugter. I bosætter jer på et fredeligt vænge, der i sig selv er naturskønt med sø og høje, gamle træer. Alligevel er byens puls nærværende, og I kan let tilgå alle hverdagens fornødenheder, heriblandt Rude Skov Skole, Sjælsø og idrætsfaciliteterne, der knytter sig dertil. I modsatte retning har I bymidtens tilbud.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Persson

Adresse: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
Ejerudgift/md.: kr. 7.119

Dato: 2.6.2025



Adresse: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
Ejerudgift/md.: kr. 7.119

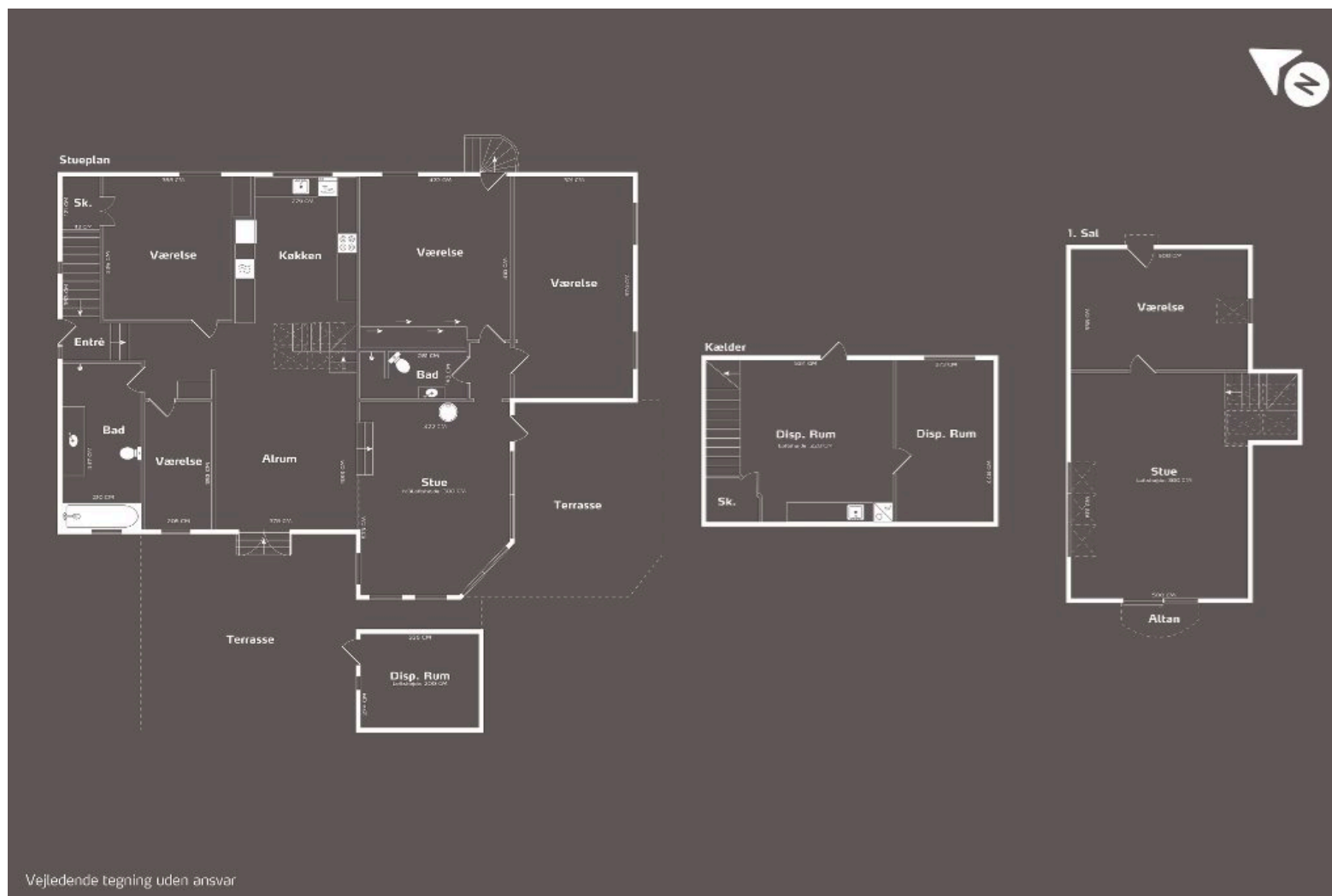
Dato: 2.6.2025



Adresse: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
Ejerudgift/md.: kr. 7.119

Dato: 2.6.2025



Adresse: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
Ejerudgift/md.: kr. 7.119

Dato: 2.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 14ab Birkerød By, Birkerød
BFE-nr.: 2359372
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1956 / 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.426.000,00
Grundværdi: 4.729.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.740.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.783.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1044 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	170 m ²
Kælderareal:	35 m ²
Udnyttet tagetage:	48 m ²
Boligareal i alt:	218 m ²
Andre bygninger:	11 m ²
-heraf Udhus	11 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 Spildevandsplanen.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 7.

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):

type: Emhætte mærke: Thermex
type: Keramisk kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: Touch på 1 keramisk kogeplade driller
type: Ovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Bauknecht
type: Skabsfryser mærke: Whirlpool
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Central støvsuger mærke: Krappan

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
Ejerudgift/md.: kr. 7.119

Dato: 2.6.2025

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.: 17.800,00 Forbrug: 1.696,4 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og solvarmeanlæg

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: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
 Ejerudgift/md.: kr. 7.119

Dato: 2.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 34.378,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.500.000,00
Grundskyld	kr. 35.940,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.316,50
Renovation	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	64.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 144,94	I alt	kr.	10.579.166,50
Skorstensfejning	kr. 587,65			
Husforsikring	kr. 7.018,44			
Grundejerforening	kr. 825,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 85.433,11			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 57.365 md./ 688.379 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 47.044 md./ 564.524 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:**

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: Rørmosevej 36, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 14-X0000954
Ejerudgift/md.: kr. 7.119

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:
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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,42			0				

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