

Salgsopstilling

Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Opdag denne indbydende 3-værelses lejlighed i Bistrup, Birkerød, hvor komfort og bekvemmelighed mødes i en attraktiv kombination. Med sine 72 veludnyttede kvadratmeter byder denne bolig på en velovervejet planløsning, der sikrer en behagelig hverdag for dens beboere.

Stuen er hjertet i hjemmet, hvor det naturlige lysindfald skaber en varm og indbydende atmosfære, der inviterer til afslapning og samvær. De to øvrige værelser giver plads til privatliv og ro, uanset om de anvendes som soveværelser, kontor eller hobbyrum.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker at kombinere byens fordele med naturens ro. Med Søholmskolen, afdeling Bistrup, lige i nærheden, er familiens yngste medlemmer sikret en tryk skolegang, mens daginstitutionen Himmelbjerget sikrer de mindste en god start på livet.

Når hverdagens indkøb kalder, eller du skal på farten, vil du sætte pris på at have alt inden for rækkevidde. Her er du tæt på både butikker og station, hvilket gør det nemt at navigere i dagligdagen uden lange transporttider.

Til lejligheden er der fælles parkeringsplads, så du nemt kan parkere bilen tæt på dit hjem. Denne lejlighed er en oplagt mulighed for dig, der ønsker en bolig, hvor livskvalitet og bekvemmelighed går hånd i hånd. Velkommen til Bistrup Park 54 - et hjem, der venter på at blive fyldt med liv og glade dage.

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.

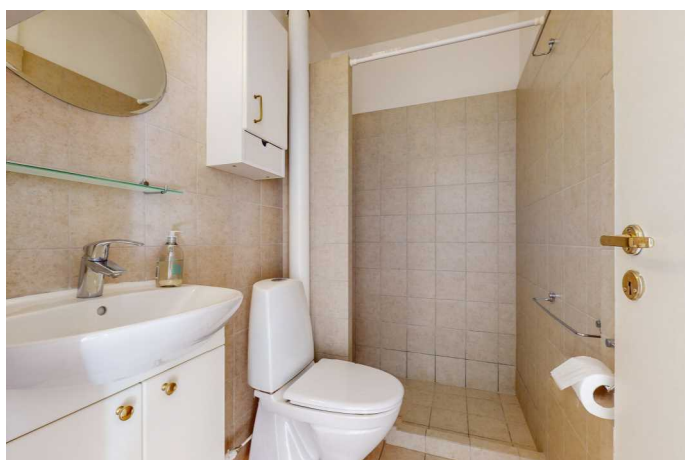
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024



Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

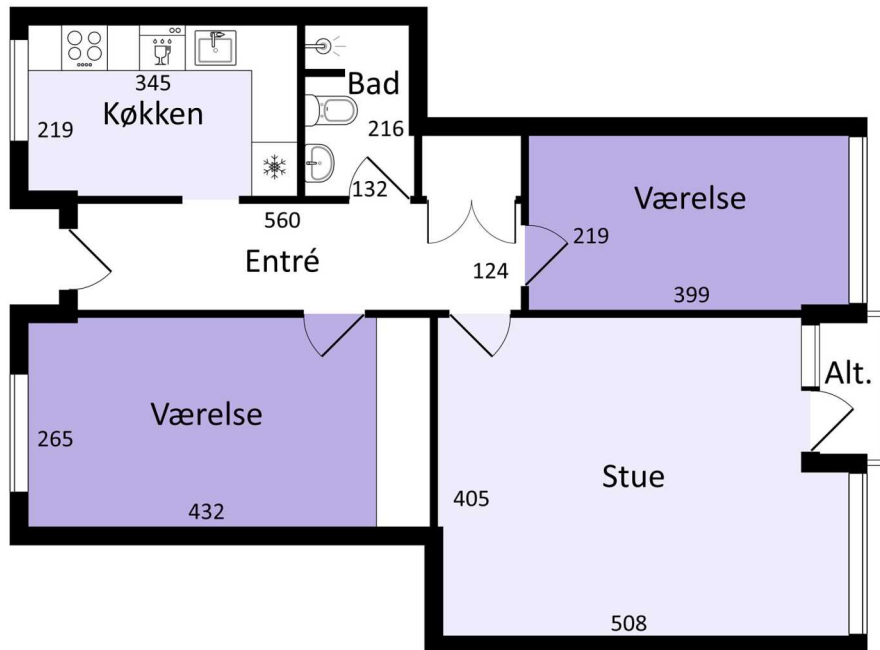
Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024



Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	6 ba Bistrup By, Bistrup
BFE-nr.:	246710
Ejerl.nr.:	54
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privatvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1960/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.051.000 kr.
Grundværdi:	1.292.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.640.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.033.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Gram
Vaskemaskine AEG
Emhætte: ukendt
Køle/fryseskab: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
BBR-boligareal:	72 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	96/10000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev E/F BISTRUP PARK
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Lokalplaner og kommuneplaner:

Lokalplan:

Plan - Del af Bistrup
Plan - Ved Nordvangsparken-Birkerød Parkvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021
Plan - Bistrupskolen
Plan - Langs Bistrupvej
Plan - Ved Birkerød Parkvej
Plan - Ved Birkerød sø og Præstevangen
Plan - Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.10.1960 lbnr. 7248-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_P_627
Nr. 2 lyst d. 20.10.1971 lbnr. 17900-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt Filnavn: 14_P_627
Nr. 3 lyst d. 07.05.1974 lbnr. 7544-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 14_P_627
Nr. 4 lyst d. 26.03.1981 lbnr. 8152-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 14_P_627

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads fælles (først til mølle)
Fællesvaskeri

Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.812

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 809 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 324 pr. måned til vand

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: Energimærke D.

Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.368	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	9.923	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Ejerforening	kr.	29.760	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Fællesantenne, yousee	kr.	3.295	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Renovation	kr.	2.443	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	51	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.815.325
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1 år		53.840			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.336 md./ 124.027 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.435 md./ 101.219 år v/23,93%
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: 30.04.2024
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: 1/8 - 1/2

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

Adresse: Bistrup Park 54, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0018-9603
Ejerudgift/md.: kr. 4.487

Dato: 30.04.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.