Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Salgsopstilling

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024



Beskrivelse:

Er drømmen at finde en base med god plads til familien og med kort afstand til hverdagens gøremål? Så skal I ikke længere end til Biskop Svanes Vej 77C, 1.th, hvor denne alsidige lejlighed, der med sin velindrettede planløsning fordelt på 2 plan sikrer plads til hele familien og mere til. Hjertelig velkommen!

Jeres første møde med hjemmet er den rummelige entré, hvor I får dejlig plads til at lande og komme af med overtøjet. Herfra går turen forbi fordelingsgangen og ind i det herlige køkken-alrum. Med sine lyse trægulve, et dejligt lysindfald og de charmerende træbjælker i loftet tilføres alrummet en helt særlig stemning og varme, når stue og køkken forenes og danner skønne rammer for jeres nye hverdag i Birkerød. Køkkenet byder på fornem opbevarings- og bordplads, hvor de hjemmelavede måltider kan kreeres med udsigt til de grønne fællesområder. I forbindelse med køkkenet er stuen, der kan indrettes lige efter jeres ønsker. Når sommeren banker på, kan I åbne køkkendøren, så solens varme stråler kan trænge ind gennem alrummet. Desuden finder I hertil badeværelset, der som resten af lejligheden byder på fornem plads.

Lejlighedens 2. plan byder på to gode værelser med flot plads til dobbeltsengen såvel som garderobeskabet og skrivebordshjørne, når hjemmestudierne skal klares.

Ydermere medfølger der et kælderrum til lejligheden og som et stort plus, er der til at finde gratis parkeringsmuligheder foran ejendommen.
Foruden at være placeret med kort afstand til hverdagens gøremål med kun 5 minutters kørsel til nærmeste indkøb og specialbutikker samt skønne gå- og løbeture i Rude Skov lige udenfor døren, bosætter I jer blot en halv times køretur fra Hovedstaden, hvor cafébesøg, shopping og kulturliv venter jer.

Book fremvisningen allerede nu!

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: Kim Hougaard

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

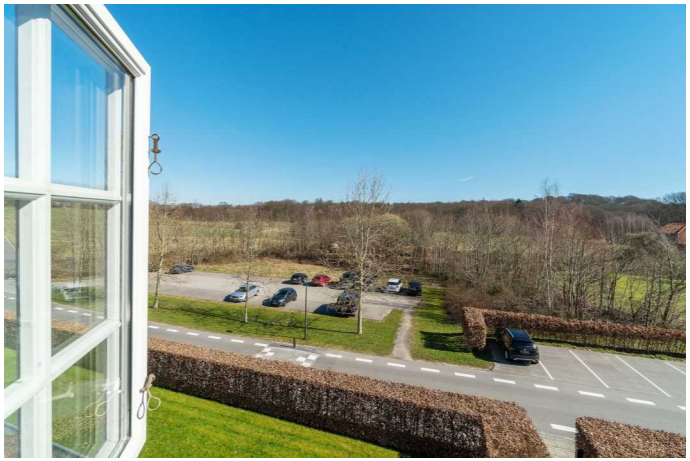
Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1a

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1b

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1c

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1 f Ebberødgård, Birkerød
BFE-nr.:	249831
Ejerl.nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.391.000 kr.
Grundværdi:	3.649.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.312.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.919.200 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	137 m²
Heraf tinglyst boligareal:	137 m²
BBR-boligareal:	137 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	137/3939
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	35.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
opvaskemaskine Bosch, ovn AEG, køleskab Liebherr

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 2

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.725 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2014
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto kr. 1600 pr. måned til varme

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Grundskyld	28.024
Ejendomsværdiskat	21.995
Renovation	2.230
Ejerforening	28.249
Grundfond	5.918
Rottebekæmpelse	114
Ejerudgift i alt 1 år	86.530

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	28.850
Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
I alt	4.525.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.533 md./ 306.390 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.839 md./ 250.069 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.03.2024
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Biskop Svanes Vej 77C, 1. th., 3460 Birkerød
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: SU-0013-5678
Ejerudgift/md.: 7.211

Dato: 19.03.2024

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 11.01.1895 lbnr. 914384-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (26-) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 27.01.1911 lbnr. 914386-14 Tillægstekst Dok om levering af elektricitet, (34-) Servitutten findes under bilagsref. da2635ca-f583-4f31-9b32-d675bfc192ab
Nr. 3 lyst d. 07.02.1967 lbnr. 1202-14 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 14_Z_411
Nr. 4 lyst d. 17.01.1977 lbnr. 1474-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_Z_411
Nr. 5 lyst d. 06.11.1998 lbnr. 37004-14 Tillægstekst Aftale med NESA A/S om levering af varme Fri prioritering Filnavn: 14_Z_411
Nr. 6 lyst d. 17.05.2000 lbnr. 10550-14 Tillægstekst Oversigtsservitut Filnavn: 14_AD_483
Nr. 7 lyst d. 18.05.2000 lbnr. 11345-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 14_Z_411
Nr. 8 lyst d. 10.08.2001 lbnr. 19091-14 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dekl om bevarelse af bebyggelse og bevoks- ning, udvendig belysning, tilbygninger, car-porte samt vedligeholdelse mv Filnavn: 14_AD_481
Nr. 9 lyst d. 10.08.2001 lbnr. 19174-14 Anmærkning anm hæftelser anm byrder Tillægstekst Vedtægt for Fælleshusforeningen Svaneparken Filnavn: 14_AD_481
Nr. 10 lyst d. 18.09.2001 lbnr. 21843-14 Anmærkning anm hæftelser anm byrder Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Ebberød Filnavn: 14_AD_481
Nr. 11 lyst d. 26.02.2002 lbnr. 7639-14 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen BSV 77 Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 14_AD_483
Nr. 12 lyst d. 28.05.2002 lbnr. 18056-14 Anmærkning anm hæftelser anm byrder Tillægstekst Tillæg til vedtægter for Fælleshusforeningen Svaneparken. Filnavn: 14_AD_481
Nr. 13 lyst d. 15.09.2003 lbnr. 30266-14 Tillægstekst Påtegning på dok. om forsynings-/afløbs- ledninger mv. lyst 18.05.2000 (11345) Filnavn: 14_Z_411
Nr. 14 lyst d. 24.09.2004 lbnr. 26483-14 Tillægstekst Deklaration vedr. vand- og fjernvarmeledning Filnavn: 14_AD_483
Nr. 15 lyst d. 29.02.2008 lbnr. 3973-14 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 26.02.2002 (7639) Filnavn: 14_AD_483

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE