

Salgsopstilling

Adresse: Birkebakken 13, 2840 Holte
Kontantpris: 9.990.000

Sagsnr.: 230KK-000191
Ejerudgift/md.: 7.469,00

Dato: 16.09.2019



Beskrivelse:

FANTASTISK BINDINGSVÆRKS VILLA MED UDSIGT TIL FUERSØEN FRA STORT SET ALLE RUM

Med udsigt til Furesøen og Holte Midtpunkt lige rundt om hjørnet, får I her det bedste af to verdener: Natur og højt til himlen kombineret med byens mange tilbud og summende liv.

Adressen hedder Birkebakken 13. Her ligger et vidunderligt hus med bindingsværk fra 1920 i særdeles god stand og tilbyder en intet mindre end fantastisk atmosfære. Huset har en attraktiv planløsning til den store børnefamilie – med både stueplan, førstesal og kælder. Stueplanet indbefatter et stort køkkenalrum med et Svane-køkken fra 2007, der fremstår yderst indbydende og moderne. Hertil en stor stue med masser af indretningsmuligheder og tilmed adgang til en misundelsesværdig terrasse, der har sol stort set hele dagen. Endvidere tre værelser og to badeværelser, hvoraf ét af har spa. Førstesalen tilbyder yderligere tre værelser – der er altså rig mulighed for at rykke rundt i takt med at børnene bliver ældre. Der er stort set udsigt til Furesøen fra alle husets værelser – mere naturskønt bliver det ikke!

Husets kælder fremstår tør med højt til loft, flere disponible rum samt bryggers.

Villavejen ligger i naturskønne omgivelser og er blind i begge ender, så I er garanteret en rolig beliggenhed. Huset ligger tæt ved både indkøbsmuligheder i Holte Midtpunkt og transportmuligheder ved Holte Station. Tilmed blot 200 meter til nærmeste skole, hvor børnene kan sendes afsted via stisystem.

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 Krabbe

Adresse: Birkebakken 13, 2840 Holte
Kontantpris: 9.990.000

Sagsnr.: 230KK-000191
Ejerudgift/md.: 7.469,00

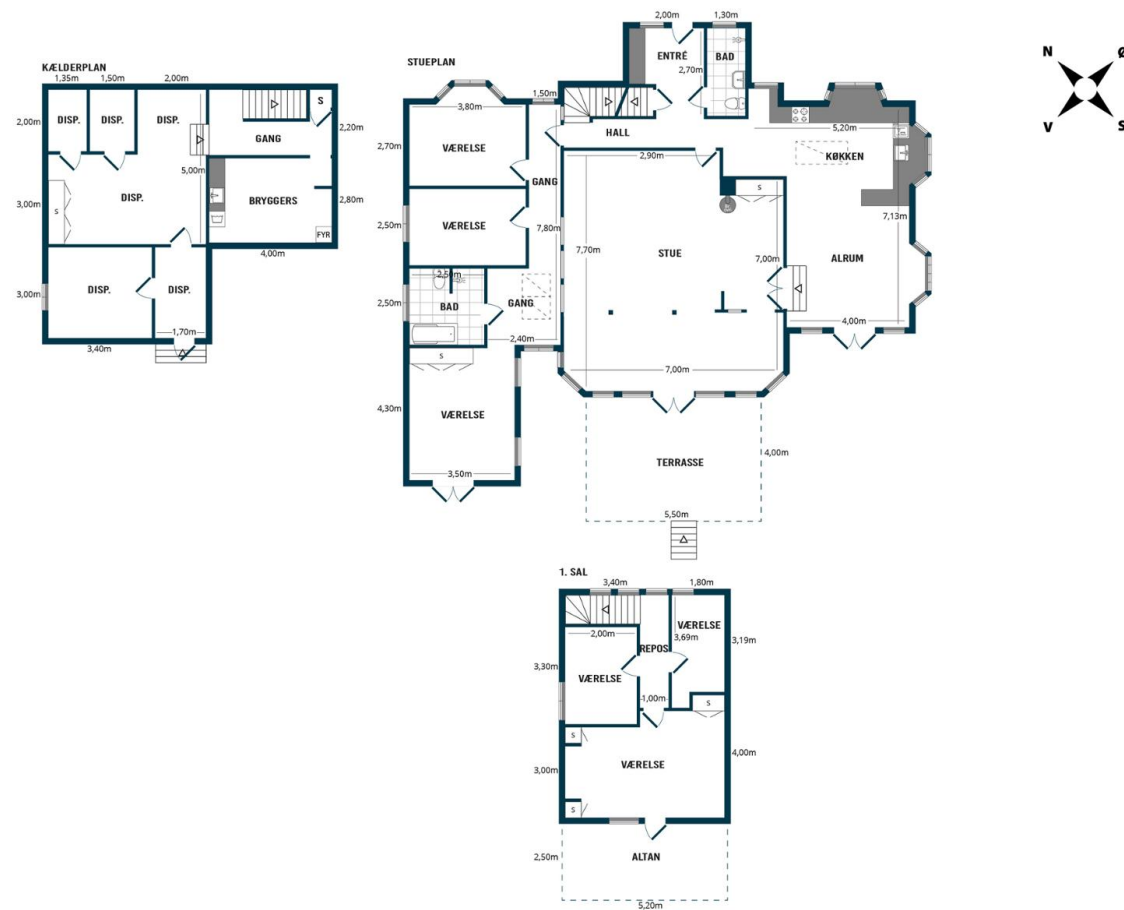
Dato: 16.09.2019



Adresse: Birkebakken 13, 2840 Holte
 Kontantpris: 9.990.000

 Sagsnr.: 230KK-000191
 Ejerudgift/md.: 7.469,00

Dato: 16.09.2019



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Birkebakken 13, 2840 Holte
 Kontantpris: 9.990.000

 Sagsnr.: 230KK-000191
 Ejerudgift/md.: 7.469,00

Dato: 16.09.2019

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Rudersdal Kommune
Matr.nr.:	1aah Dronninggård, Ny Holte
BEF-nr.:	2095582
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år:	1920 / 2003

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2017
Offentlig ejendomsværdi:	5.800.000
Heraf grundværdi:	3.029.900
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.150.000
Grundskatteloftsværdi:	1.978.800

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

 Ejendommen overtages fri for abonnementer af enhver art.
 Alle på ejendommen værende hvidevarer medfølger i gældfri og brugbar stand.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

1. 29.07.1903-2190-04 Dok om ændr af påtaleret mv
 2. 03.02.1915-233-04 Dok om bebyggelse mm, samtykke til fravigelse af bygningsafstand
 3. 15.12.1915-4174-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 4. 22.12.1915-4198-04 Udstykning. EJ I AKT! Servituten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet.
 5. 20.09.1916-3954-04 Dok om udstykning
 6. 17.01.1917-496-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 7. 19.11.1919-8308-04 Dok om byggelinier mv
 8. 08.01.1986-820-04 Lokalplan nr. 62
 9. 02.11.2005-44429-04 Naboerklæring Samtykke til fravigelse af bebyggelse mod skel. Tillige lyst på 1aep smst
 10. 08.03.2007-6897-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
- Lokalplan: For villaområdet omkring Kongevejen nord for Holte centerområde
 Kommuneplan: Rønnebærvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birkebakken 13, 2840 Holte
Kontantpris: 9.990.000

Sagsnr.: 230KK-000191
Ejerudgift/md.: 7.469,00

Dato: 16.09.2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold: 5687862092
Forsikringsselskab: Topdanmark

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 27.373 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug kr. 20.760,- eller 2.905 m3, jf. årsopgørelse fra HMN Naturgas.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger kladdet til tilstandsrapport
Elinstallationsrapport: Der foreligger Einstallationsrapport
Energimærkning: Der foreligger energimærkning

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ny offentlige ejendomsværdi og grundværdi i 2019

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fakta om Rudersdal Kommune:

Rudersdal Kommune har ca. 56.000 indbyggere. Der er borgerligt flertal og borgmesteren er Jens Ivo fra Venstre. Kommuneskatten for 2018 er 22,50 % hvilket er Danmarks laveste. Kirkeskatten er 0,56 %. Grundskylden er 22,93 %.

Der er 13 skoler, 12 børnehaver og 34 vuggestuer/ integrerede institutioner.

Rudersdal Kommune har den 6. bedste naturkapital af alle kommuner i Danmark.

Vuggestue inkl. frokost: 3.780,-
Dagpleje: 3.450,-
Børnehave: 1.810,-
Børnehave inkl. frokost: 2.670,-
SFO: 1.700,-
SFK: 1.200,-

Betaling pr. måned, juli er betalingsfri

Adresse: Birkebakken 13, 2840 Holte
 Kontantpris: 9.990.000

 Sagsnr.: 230KK-000191
 Ejerudgift/md.: 7.469,00

Dato: 16.09.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	33.700,00	Kontantpris:	9.990.000
Ejendomsskat	45.373,88	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	61.660
Husforsikring	7.368,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	9.600
Renovation	2.596,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	5.900
Haveaffaldsordning (frivillig kr. 545)	0,00		
Rottebekæmpelse	191,98		
Vejservice, C-ordning	392,00	I alt	kr. 10.067.160
Ejerudgift i alt 1. år:	89.621,86		

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:
Gæld udenfor købesummen:

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoyldelse. Den angivne brutto/nettoyldelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 9.990.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 0 md./ 0 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 0 md./ 0 år v/ 24.06 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 16.09.2019. 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: - .

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 henvisse til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link

<https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Birkebakken 13, 2840 Holte
Kontantpris: 9.990.000

Sagsnr.: 230KK-000191
Ejerudgift/md.: 7.469,00

Dato: 16.09.2019

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 fradragkonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit/R entetilpasningslån	Rentetilpasningslån	3.984.000	3.957.886	3.976.092	DKK	1.3129	53.950	101,00	1.5655	0.00			0.00
Totalkredit/R entetilpasningslån	Rentetilpasningslån	1.024.000	1.010.083	1.038.365	DKK	0.5358	20.052	109,00	0.9161	0.00			0.00