



REAL

Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	226
Kontantpris	9.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	7.801	Grund m2	1.128
Byggeår/ombygget	1910/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **357J253**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsoptillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE: Med en central beliggenhed i Birkerød får du her en bolig i en af områdets mest eftertragtede og attraktive kvarterer. Rolige omgivelser samtidig med nærhed til byens puls. Her er du kun få skridt fra naturskønne Birkerød Sø, og i gåafstand ligger byens hyggelige centrum med gade, caféer, biograf, forretninger og bageri lige om hjørnet. Du har desuden nem adgang til S-togstationen, svømmehal, stadion, bibliotek og fitness – et sandt paradis for både den travle hverdag og afslappende fritid. Gå-afstand til skole, daginstitution og Furesø Golfklub gør dette til en ideel beliggenhed for familien, der gerne vil kombinere det bedste af begge verdener.

INDRETNING: Denne klassiske villa, hvor tradition møder moderne komfort, byder på en indbydende og funktionel indretning, der gør det muligt for både store og små at trives. Det charmerende vindfang byder dig velkommen, og den lyse hall, med trappe til 1. sal, giver et indbydende førstehåndsindtryk. Det store værelse i stueplan åbner op til en lille terrasse – den perfekte oase til morgenkaffen. Bryggerset, der er indrettet som et ekstra køkken, har direkte udgang til en overdækket og hyggelig italiensk inspireret gårdhave – en sand perle for de varme sommeraftener. Det rummelige køkkenalrum, med brændeovn, skaber en dejlig atmosfære, og køkkenet med direkte adgang til haven gør det til et naturligt samlingspunkt. Rummelig mellemgang med udgang til have. Pænt flisebadeværelse med separat brus. Stort soveværelse (opr. 2 - kan nemt genetableres). Den store opholdsstue med masser af lysindfald, og loftet, der følger taghældningen, gør stuen til et fantastisk rum for afslapning og samvær. Fra stuen er der direkte udgang til en stor fliseterrasse. På 1. sal finder du tre store værelser, hvoraf det ene har udgang til en tagterrasse – en lille skjult perle. Et lækker badeværelse med bruseniche gør førstesalen til den perfekte børne/ungeafdeling. Udover de veldisponerede boligkvadrater får du en rummelig kælder, som har nedgang udefra. Perfekt til cykler, hobby og opbevaring. **EJENDOMMEN:** Denne charmerende bolig kombinerer den klassiske villa med moderne tilbygning på en harmonisk måde og giver dig et hjem med både karakter og funktionalitet. Haven er en skøn grøn oase med flere terrasser og en stor plæne, der indbyder til både afslapning og udendørs aktiviteter. Indkørslen giver plads til to biler, og der er gjort klar til lade-station til el-biler. Den overdækkede flisebelagte hyggelige gårdhave giver et ekstra udendørs rum, hvor du kan nyde roen, samtidig med at du har adgang til den rummelige have.

Viktig 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: Jakob Bech

Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

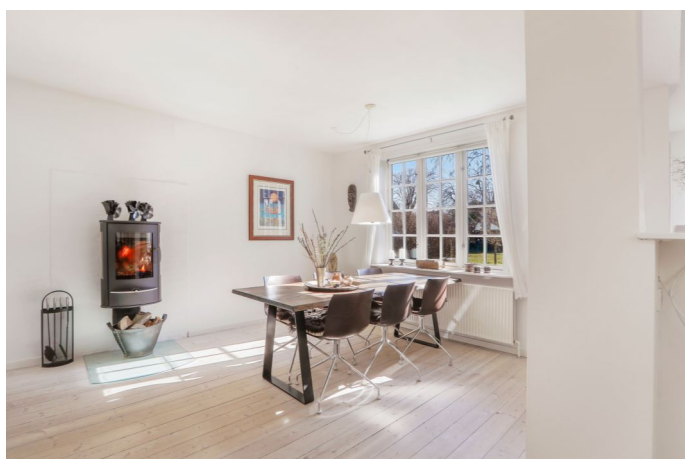
Dato: 11.12.2025



Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

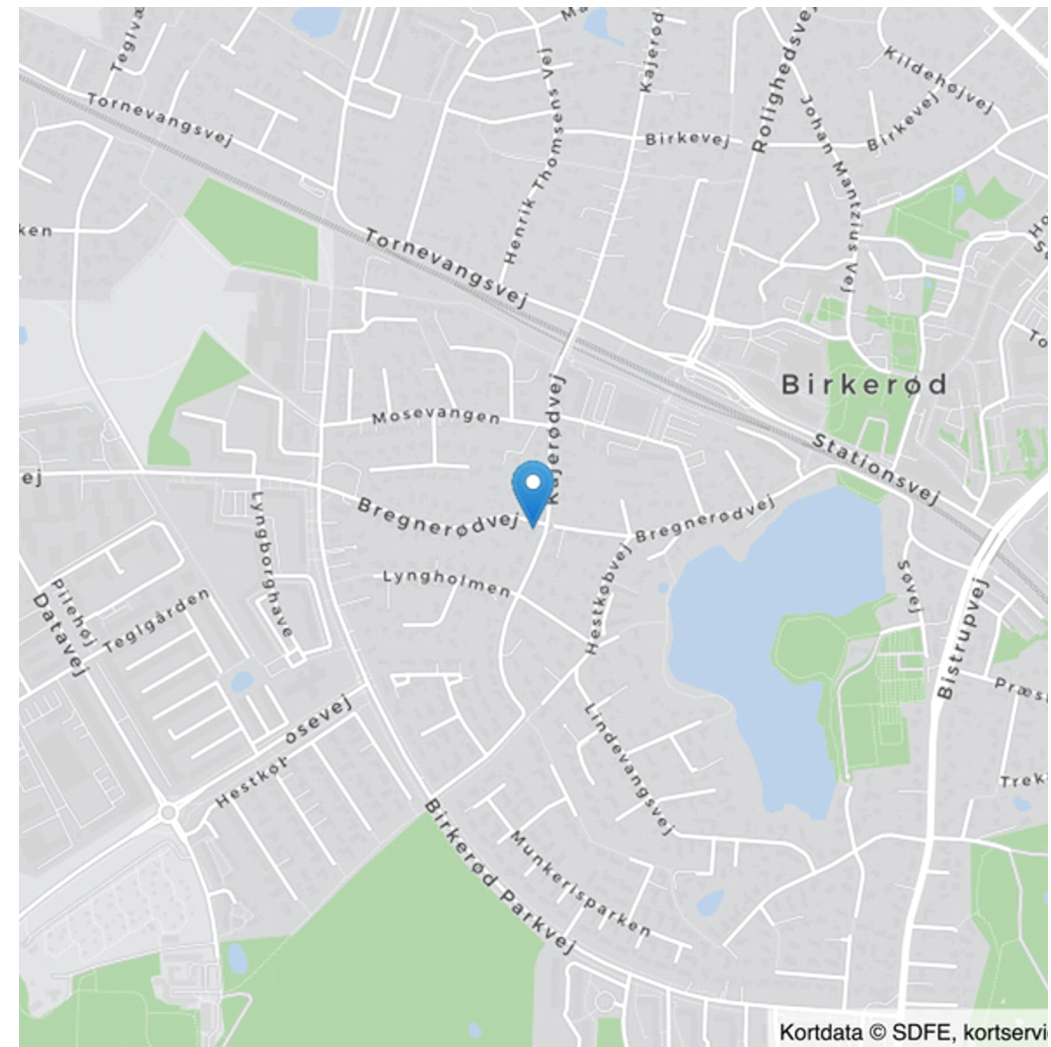
Dato: 11.12.2025



Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

Dato: 11.12.2025





Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	18 h Kajerød By, Bistrup
BFE-nr.:	2380128
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1910/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.378.000 kr.
Grundværdi:	4.945.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.502.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.956.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.128 m ²
Boligareal i alt:	226 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	68 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.09.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 25.11.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 11.09.1954 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Lokalplan 264
Kommuneplan 2021

Kloakering:

Eksisterende kloaktype for området jf. ejendomsdatarapporten er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Siemens opvaskemaskine
Smeg gaskomfur
Blomberg emhætte
LG køle/fryseskab
LG vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 2.540,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgssopstillingen 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Se gældende kommuneplan på:

<https://kommuneplan2021.rudersdal.dk/>

Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.262	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.695.000
Grundskyld	kr.	37.582	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.044
Husforsikring	kr.	8.781	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.050
Renovation	kr.	8.045	I alt	kr.	9.771.094
Rottebekæmpelse	kr.	140	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.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1 år		93.610			

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: 485.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.034 md./ 624.404 år Netto **ekskl.** ejerudgift 42.610 md./ 511.317 år v/24,09%
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: 11.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Adresse: Bregnerødvej 29, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 357J253
Ejerudgift/md.: kr. 7.801

Dato: 11.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	3.328.000	3.336.062	3.340.446	DKK	2,47	105.707	24,25	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg