



REAL

Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	3.300.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.745		
Byggeår	1965	Energimærke	C + +

Sagsnr. **357J299**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 09.05.2026



Super flot og indflytningsklar 4 værelses lejlighed!

OMRÅDE:

Attraktivt område tæt på Furesø Golfklub, daginstitution, skole og offentlig transport i form af bus samt S-tog station. Kun få minutter på cykel eller i bil til indkøb. Birkerød byder på gågade med forretninger og caféer samt biograf. Endvidere svømmehal, fitnesscenter, stadion, gymnasium, bibliotek og musikskole. Kulturcenter samt mange sportsfaciliteter. Derudover flere søer, Bistrup Hegn, Vaserne og Rude Skov.

INDRETNING:

Lys entré med glasparti til stue. Stuen er stor og lys med udsigt til smukke grønne arealer. Flot og nyt køkken i stilfuldt og enkelt design. Stort og nyt badeværelse med separat brus, flot skabsarrangement med fritstående vask og vindue. Stort soveværelse med adgang til walk-in garderoberum. Mellemgang med indbyggede skabe. Fordelingsgang med adgang til 2 gode værelser vendt mod de grønne fællesarealer. Lejligheden har flotte parketgulve og en helt ideel indretning.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er en del af en yderst velfungerende ejerforening med bl. fjernvarme, termovinduer, vaskekælder, tørrekælder samt store grønne fællesarealer med borde og bænke samt legeplads. Gode parkeringsforhold.

Til lejligheden hører et depotrum i kælderen.

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.

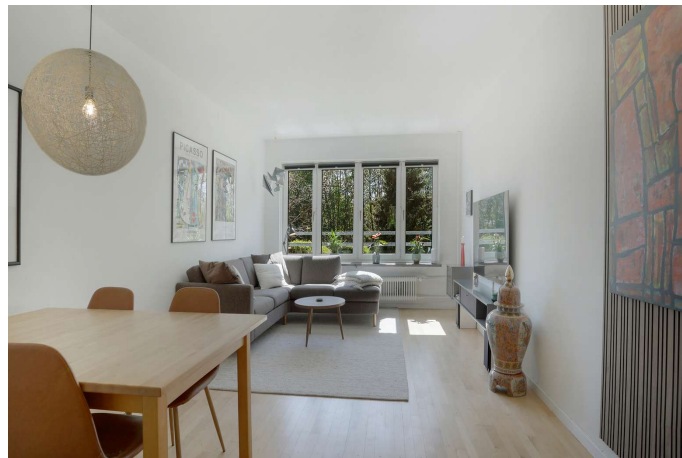
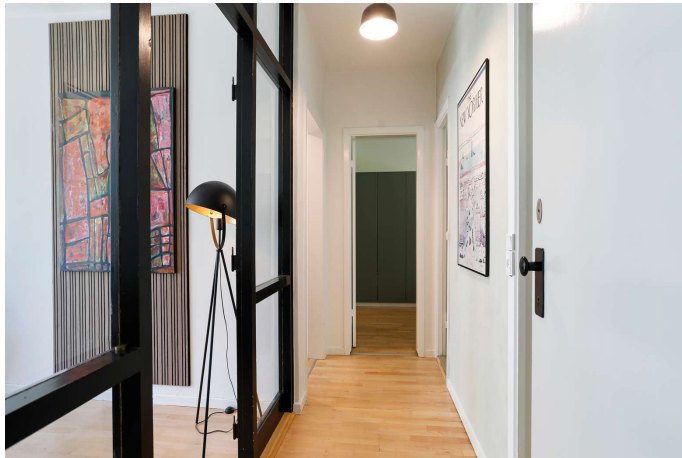
Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech



Adresse: Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 09.05.2026





Adresse: Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

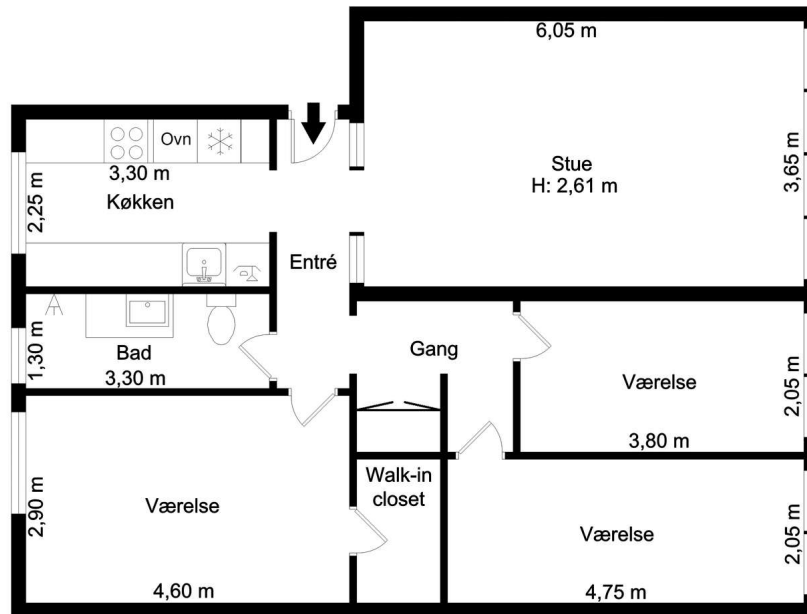
Dato: 09.05.2026



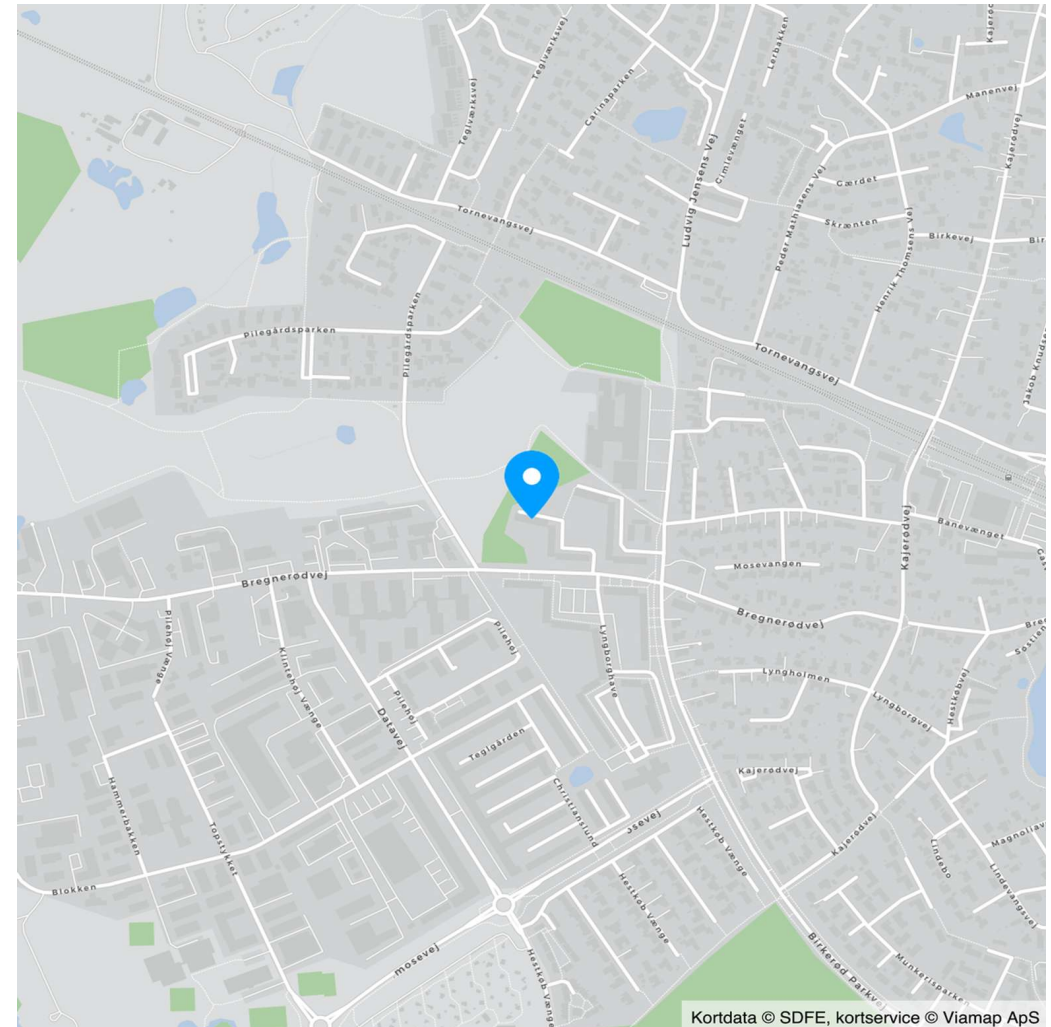
Adresse: Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
 Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 09.05.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	14r Kajerød By, Bistrup m.fl.
BFE-nr.:	248126
Ejerl. Nr.:	137
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.524.000
Grundværdi:	2.632.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.019.200
Grundlag for grundskyld:	2.105.600

Arealer**

Tinglyst areal:	98 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	88 m ²
Heraf Pulterrum i kælder	10 m ²
BBR-boligareal:	88 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.06.1957 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 17.01.1961 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 23.01.1961 - Dok om lejlighedernes gennemsnitsstørrelse
- Nr. 4: 13.03.1969 - Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt
- Nr. 5: 27.01.2004 - Anm byrder og hæftelser Deklaration vedr. haver med individuel brugsret.
- Nr. 9: 17.11.2025 - V E D T Æ G T E R

Planer

Kommuneplan Bi.B56 - Ved Bregnerødvej og Birkerød Parkvej
Lokalplan PBV 12 - Pilegårdsparken-Lyngborghave m.m.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Hisense), Kogeplade (Bosch, Induction m. emhætte), Ovn (Siemens), Ovn (Siemens, Mikroovn), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.074 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler pt. kr. 1.000,- pr. mdr. i aconto varme til ejerforeningen.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbig vurdering

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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor et område med skovbyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Bregnerødvej 78, st. th, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	9.560
Ejendomsværdiskat	kr.	10.298
Grundskyld	kr.	19.793
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100
Fællesudgifter	kr.	27.048
Renovation	kr.	2.138

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.300.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.125
Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.875
I alt	kr.	3.328.650

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 kr. 68.937

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 78, st. th, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 357J299
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 09.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 48.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.786.000
Nr. 8: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån til ejerforeningen (restgældsoplysninger afventer administrator)		09.05.2026

Ejerforening

Navn: E/F Lyngborghave
Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 1.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 88 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

REAL

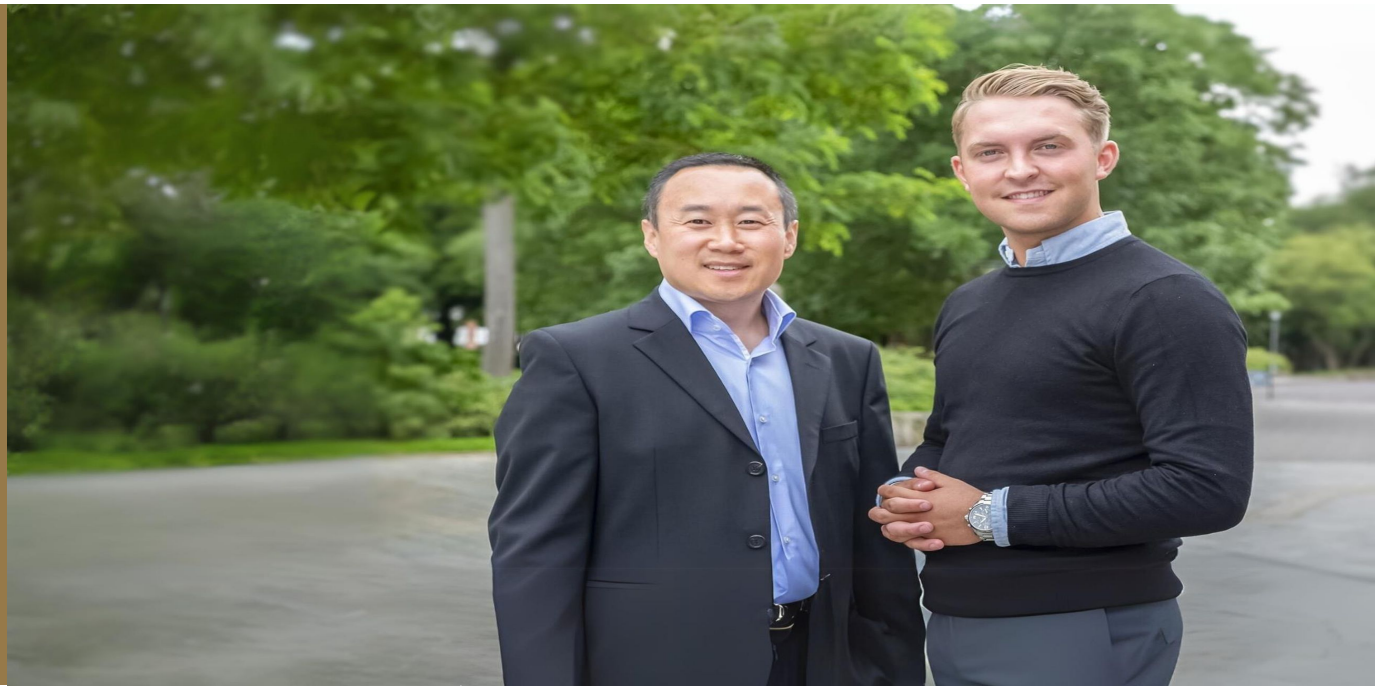
Guldkøber[®]

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