

REAL



Manenvej 28, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	229
Kontant	9.600.000	Værelser	6
Ejerudgift	7.300	Grund m ²	1.677
Byggeår	1985	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1553**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Manenvej 28, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.600.000

Sagsnr.: 256S1553
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 16.03.2026



Højt beliggende, udsigt og virkelig mange kvadratmeter

Velkommen til denne enestående villa, der byder på hele 229 kvadratmeter boligareal samt en rummelig kælder på 111 kvadratmeter. Her er der plads til både den store familie og dem, der ønsker at indrette hjemmekontor eller hobbyrum. Fra det øjeblik du træder ind i entréen, bliver du mødt af et hjem, der emmer af kvalitet og charme.

Villaen rummer to værelser, som i dag anvendes som kontorer – perfekt for dem, der arbejder hjemmefra eller har brug for ekstra plads til kreative projekter. Badeværelset med brus er stilfuldt indrettet og ligger praktisk placeret tæt ved disse rum. Den store stue imponerer med sin lysindfald fra de store vinduer og direkte adgang til terrassen. Her kan man nyde lange aftener med udsigt over byens tage og den omkringliggende natur.

Køkkenet er hjertet i hjemmet; det er ikke blot funktionelt men også hyggeligt indrettet med spiseplads, hvor familien kan samles om dagens måltider. Bryggerset gør hverdagen nemmere med sine praktiske løsninger, mens værelsesafdelingen tilbyder endnu et badeværelse med brus – ideelt når familien skal gøre sig klar om morgenen.

Kælderen er en sand perle med sit store alrum, køkkenet og to gode opbevaringsrum. Dette område giver rig mulighed for at skabe et teenageparadis eller måske et fitnessområde – kun fantasien sætter grænser! Villaen står klar til indflytning men inviterer samtidig nye ejere til at sætte deres eget personlige præg.

Udenfor venter en dejlig have opdelt i flere skønne miljøer. Terrassen fortjener særlig omtale; her kan man virkelig slappe af og nyde omgivelserne i fulde drag. Beliggende højt på grunden får man en betagende udsigt fra terrassen over byens tage og naturen omkring. Huset ligger fredeligt på en lille stikvej omgivet af beplantning 'vild med vilje', hvilket skaber en idyllisk ramme om dette fantastiske hjem.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Manenvej 28, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.600.000

Sagsnr.: 256S1553
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 16.03.2026

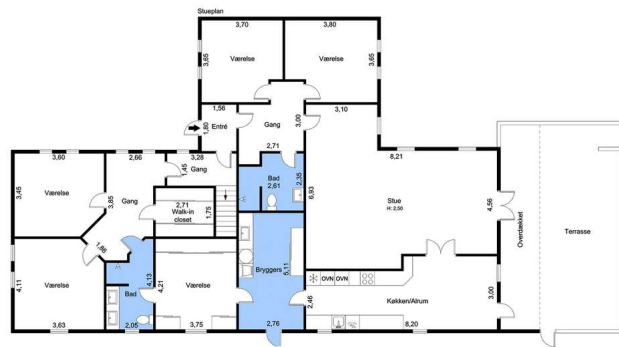




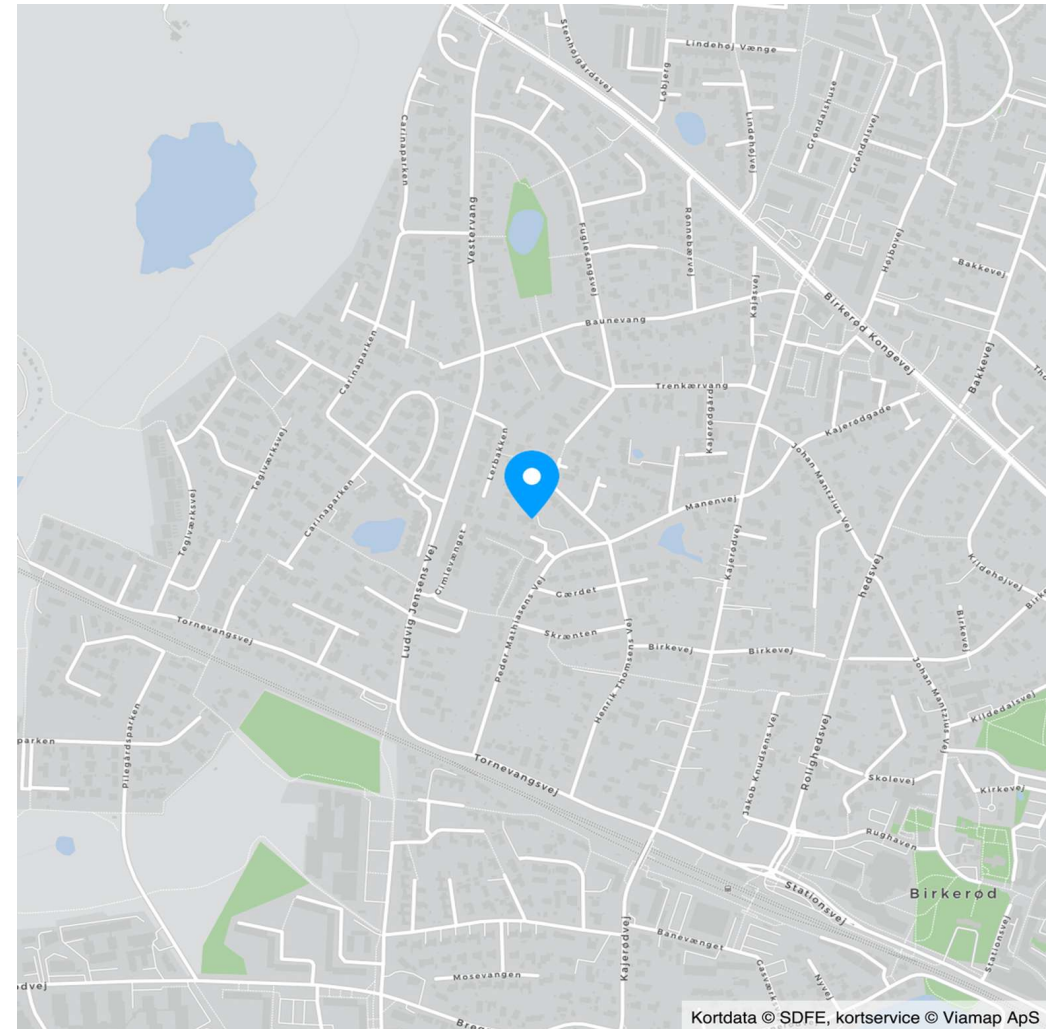
Adresse: Manenvej 28, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.600.000

Sagsnr.: 256S1553
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 16.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Manenvej 28, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.600.000

Sagsnr.: 256S1553
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 6np Kajerød By, Birkerød
BFE-nr.: 2363141
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 9.259.000
Grundværdi: 5.293.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.407.200
Grundlag for grundskyld: 4.234.400

Arealer**

Grundareal: 1.677 m²
- heraf vej 431 m²
Boligareal i alt: 229 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 111 m²
Carport: 48 m²

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

* 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: 21.06.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 25.02.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan Bi.B12 - Kajerød
Lokalplan - 312

Tilbehør:

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

, Quooker, Emhætte (Silverline, 2018), Kogeplade (Siemens Induktion, 2018), Ovn (Siemens, 2018), Køleskab (Liebherr, 2018), Opvaskemaskine (Miele, 2018), Vaskemaskine (Bosch, 2023), Tørretumbler (Bosch, 2019), Fryser (Vestfrost, 2015)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Manenvej 28, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.600.000

Sagsnr.: 256S1553
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 16.03.2026

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: Nej
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Manenvej 28, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.600.000

Sagsnr.: 256S1553
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 16.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	37.777
Grundskyld	kr.	39.803
Renovation 2026	kr.	4.734
Rottebekæmpelse	kr.	338
Husforsikring	kr.	4.946

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	9.600.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	59.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.698
I alt	kr.	9.677.148

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 87.598

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: Manenvej 28, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.600.000

Sagsnr.: 256S1553
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 16.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Områdeklassificeret:

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.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmæglere.

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