

REAL



Stenløkken 136, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	7.200.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.697	Grund m2	840
Byggear	1983	Energimærke	C

Sagsnr. **357J264**

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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Ønsker du at bo med en fri og ugenert udsigt til grønt og samtidig kun ca. 20-25 minutter med enten bil eller S-tog til København er her den rette mulighed. Kvarteret er både attraktivt og børnevenligt, og denne bolig ligger endda for enden af en blind vej. Naturskønt område med store friarealer og stisystem til Sjælsø. Nyd solnedgangen fra sofaen i stuen eller fra terrassen. Tæt på Eskemose Skov. Birkerød byder på gode skoler og daginstitutioner samt bibliotek og kulturhus. Stor svømmehal og stadion samt golfbane. Gymnasium, S-tog station og hovedgade med forretninger, spisesteder og biograf. Alle disse fritids-, kultur- og sportsfaciliteter kan du nemt benytte og stadig komme hjem til din egen parkeringsplads lige ved hoveddøren. Bedre bliver det ikke.

INDRETNING:

Stor og rummelig entré med praktisk klinkegulv og indbyggede skabe. Pænt gæstetoilet som fører videre til et af husets badeværelser. I sammenhæng hermed værelse med udgang til haven. Stor og meget lys stue med flot panoramaudsigt til store grønne friarealer. Højt hævet over jorden. Udgang til stor træterrasse med samme fantastiske udsigt. Stort soveværelse med udgang til samme terrasse. Igen ugenert udsigt til det grønne. Flisebadeværelse med separat brus. Den skrånende grund giver en unik underetage som byder på et stort køkken-alrum med masser af skabsplads og direkte udgang til den smukke og ugenerte have. Hertil stort bryggers med vaskemaskine og tørretumbler samt udgang til haven.

EJENDOMMEN:

Gedigent opført i røde mursten. Indkørsel med plads til flere biler. Carport med cykelskur. Haven er idyllisk med store flotte træer og buske samtidig med at der er græsplæne og frirum til boldspil og leg. Træterrasse til det øverste plan og fliseterrasse i haveniveau. En suveræn beliggenhed og en spændende ejendom med mange muligheder og kvadratmeter. Skøn atmosfære og en udsøgt ro.

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: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026



Adresse: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026



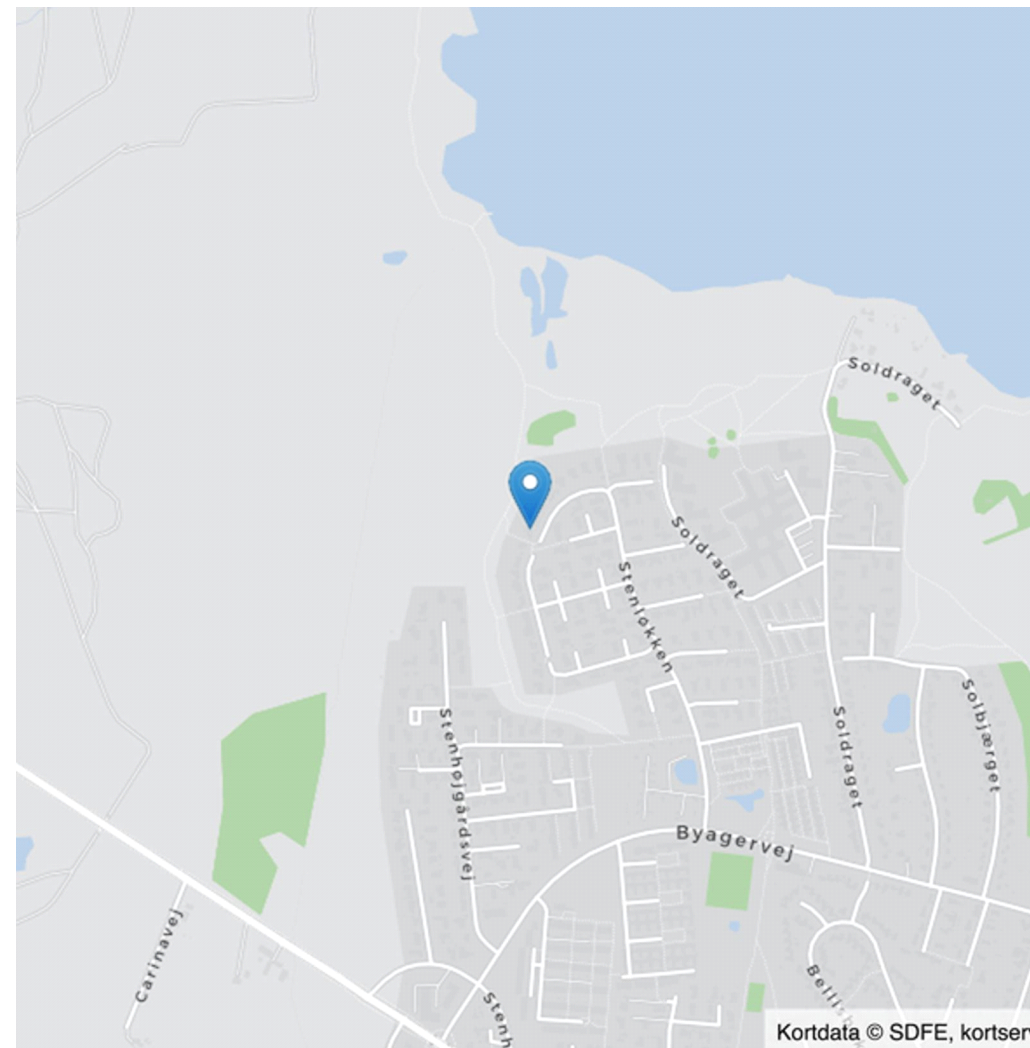
Adresse: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
 Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
 Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 6 ns Kajerød By, Birkerød
 BFE-nr.: 2363144
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1983

Arealer*

Grundareal: 840 m²
 Boligareal i alt: 124 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 58 m²
 Carport: 20 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 5.750.000 kr.
 Grundværdi: 4.117.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.600.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 3.293.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.09.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.
 Nr. 2 lyst d. 20.09.1969 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 3 lyst d. 02.06.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 4 lyst d. 14.06.2004 Tillæg til dok lyst 25.09.1968 (9954)

Planer:

Byplanvedtægt 17
 Lokalplan 5
 Kommuneplan 2021
 Splidevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende i et område med skovbyggelinjer, jf. ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF skadesforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.668 Forbrug: 1.335,50 m³

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt 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. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Kloakering

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

Se gældende kommuneplan på:

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

Adresse: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	23.460	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.200.000
Grundskyld	kr.	30.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.811	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Grundejerforening	kr.	150	I alt	kr.	7.252.696
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			
Renovation, anslået	kr.	7.833			
Ejerudgift i alt 1 år		68.364			

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.

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/nettoydelelse 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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.823 md./ 453.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.567 md./ 378.808 år v/23,00%
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 3,5% 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: 19.02.2026

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.

Adresse: Stenløkken 136, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 357J264
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 19.02.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Stenhøjgård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

LG køle/frys

Voss komfur

Bosch opvaskemaskine

Emhætte

Electrolux vaskemaskine

Gorenje tørretumbler

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