

REAL



Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	187
Kontant	9.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.823	Grund m ²	824
Byggeår/ombygget	1958/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **357J290**

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: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026



Enestående villa med indendørs pool!

OMRÅDE: Attraktivt og børnevenligt kvarter. Naturskønt område med store friarealer og stisystem til Sjælsø. 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 gågade med forretninger, spisesteder og biograf.

INDRETNING: Overdækket indgangsparti. Entré med indbygget skab. Dejligt køkken-almrum med stor spiseplads og pænt og velholdt køkken. Praktisk fordelingsgang med indbyggede skabe. Børneværelse. Stort og lyst soveværelse med fantastisk udsigt henover naboernes hustage. Udgang til træbelagt terrasse vendt korrekt for solen. Flisebadeværelse med gulvvarme, separat brus og spa-bad. Stor stue med loft til kip og udgang til træbelagt balkon med glasværn. Skøn udsigt og korrekt orienteret for sol. Yderst anvendelig underetage, hvor 54 af de 107 kvadratmeter er godkendte til beboelse. Her er tørt, højt til loftet og en stor del ligger i niveaufri adgang til terrasseområde og haven. Her findes endnu en entré, rum til f. eks. bordfodbold samt godt indrettet bryggers. Pænt flisebadeværelse med brus og adgang til stor sauna for ægte velvære. Værelse med direkte udgang til terrasse/have. Gennemgangsrum med indbyggede skabe og plads til kontor. Herfra adgang til det mest fantastiske pool-område med masser af lysindfald fra både gulv til loft glaspartier og glas tag i den ene ende. Her er der ægte tropestemning og plads til afslapning eller motion. Udgang via dør samt bredt foldedørsparti til stort og ugenert fliseareal med læ og varme på en rigtig solskinsdag. På alle gode sommerdage bindes pool og terrasseområde helt naturligt sammen og giver mulighed for at danne ramme om uforglemmelige besøg af gæster til både hverdag og til større mærkedage.

EJENDOMMEN: Gedigent opført i mursten med tegltag. Termovinduer og naturgas. Stor carport og praktisk udhus. Skøn forhåve med græsareal og fliser. Smedejernslåge ved indkørsel med fjernbetjening. Ugenert aflukket baghave med stort fliseareal i perfekt sammenhæng med det indendørs pool-område.

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: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026





Adresse: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026

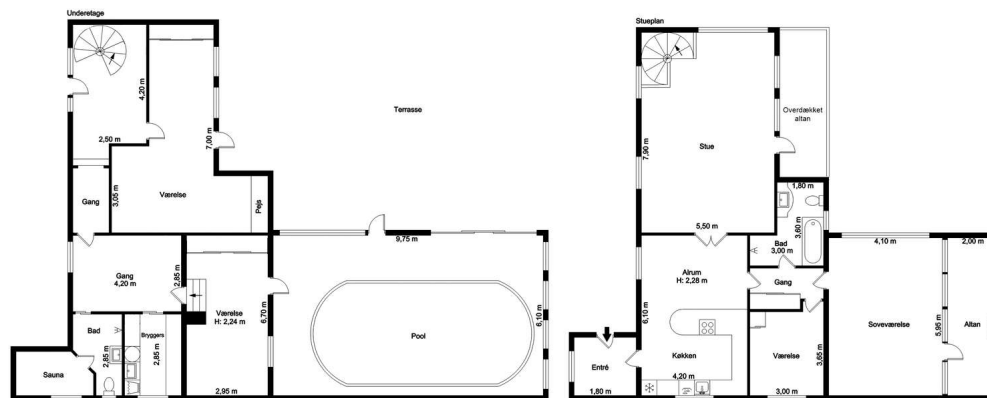




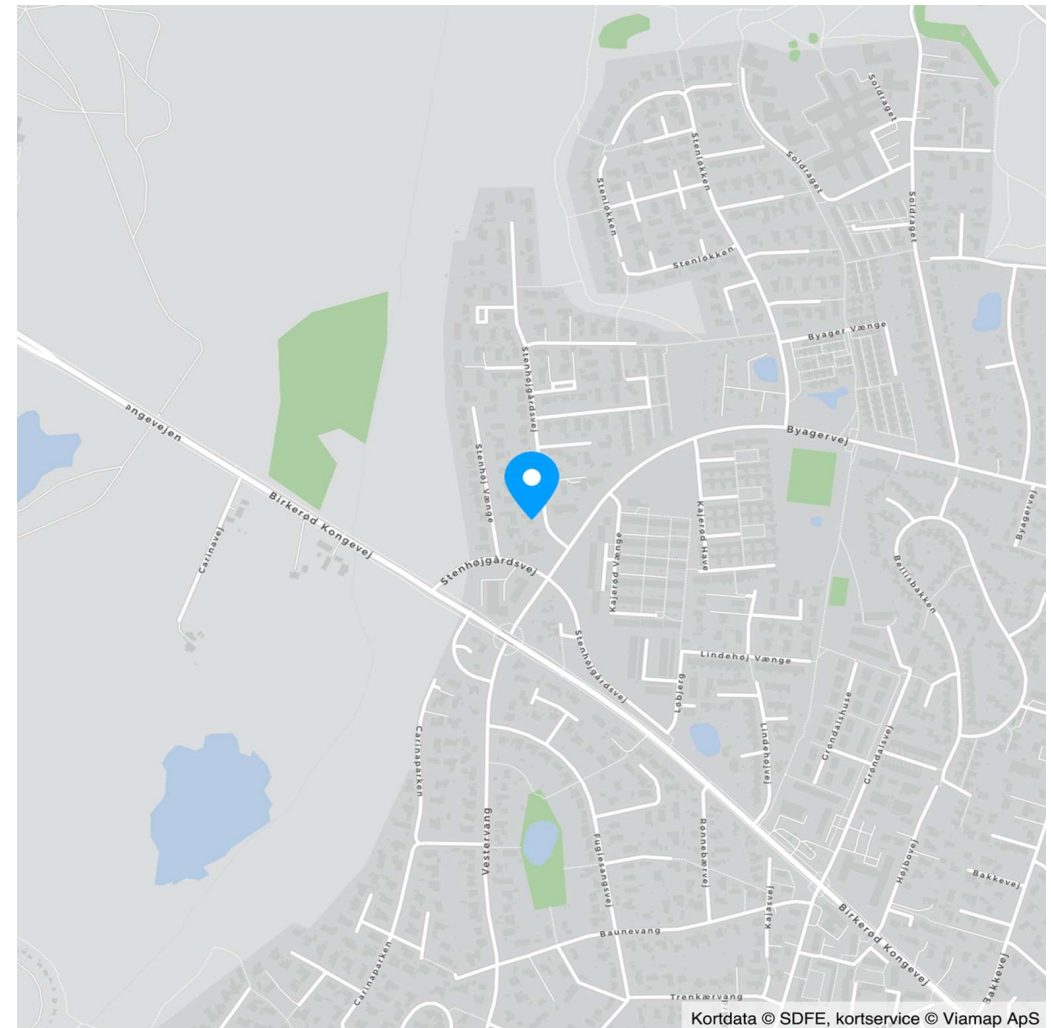
Adresse: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
 Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 6ag Kajerød By, Birkerød
BFE-nr.: 2362821
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.179.000
Grundværdi: 3.961.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.943.200
Grundlag for grundskyld: 3.168.800

Arealer**

Grundareal: 824 m²
Boligareal i alt: 187 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 107 m²
Carport: 26 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: 01.07.1904 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 16.12.1964 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan Bi.B2 - Ved Stenhøjgårdsvej
Lokalplan PBV 17 - Ved Stenløkken-Stenhøjgårdsvej-Stenhøj Vænge

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gorenje), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Ovn (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstadens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.600 Forbrug: 4.171 M3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.210	Kontantpris	kr.	9.250.000
Grundskyld	kr.	29.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.350
Husforsikring	kr.	9.004	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	238	I alt	kr.	9.318.099
Renovation	kr.	4.734			
Skorstensfejning, anslået	kr.	900	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.	69.873			

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: Stenhøjgårdsvej 15, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 357J290
Ejerudgift/md.: kr. 5.823

Dato: 05.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 4.092.000
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.087.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

omkostninger hertil.

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. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig vurdering

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente

REAL

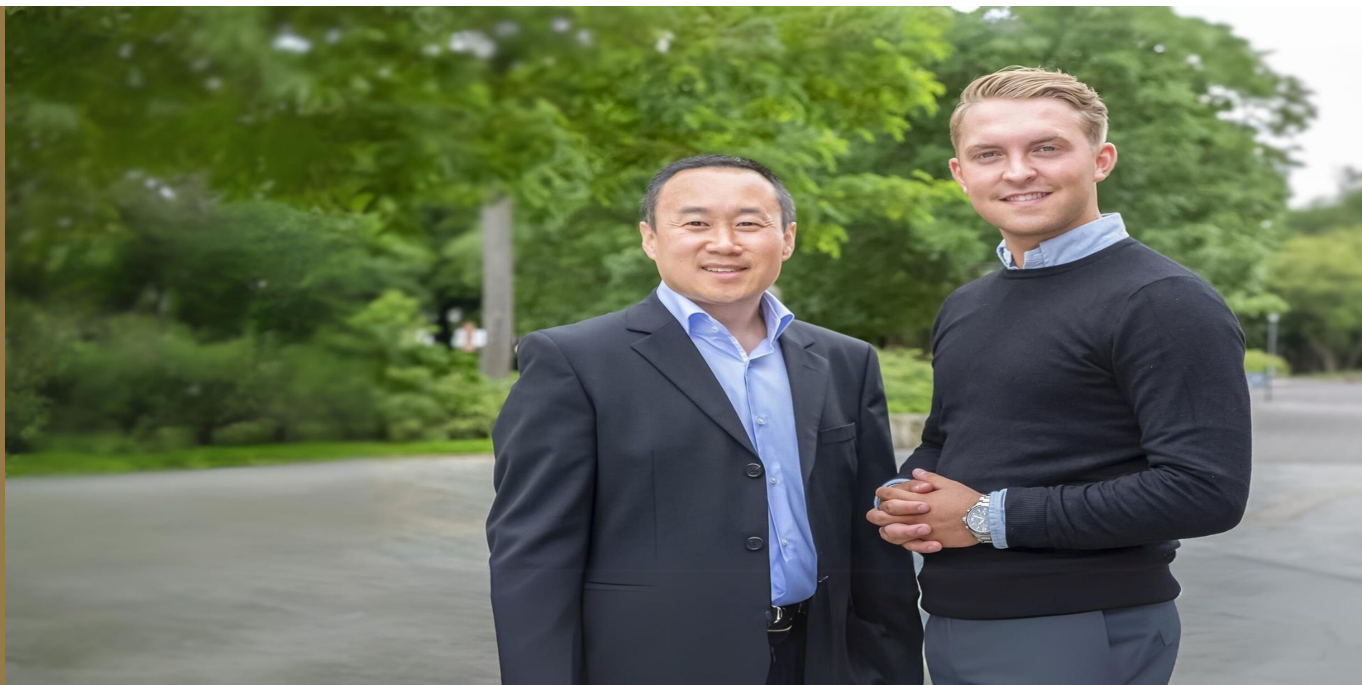
Guldkøber[®]

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