



REAL

Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	7.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.813	Grund m2	1.120
Byggear	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **140-283**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-283
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der er beliggende i det naturskønne Ravnsnæs. Med et boligareal på 118 kvadratmeter, bygget i 1965 og fuldstændig gennemrenoveret, tilbyder denne ejendom alt hvad hjertet kan begære for familien eller parret, der søger ro og idyl. Villaen byder på et fantastisk åbent køkken-alrum-stue område med smukke gulve og store vinduespartier, der inviterer naturen helt ind i hjemmet. Herfra har du direkte udsigt over den fredede natur, som omkranser ejendommen.

Huset rummer tre gode soveværelser samt et velindrettet badeværelse med brus. Det funktionelle bryggers gør hverdagen nemmere og bidrager til boligens praktiske indretning. En af de absolutte perler ved denne ejendom er den imponerende sydvendt terrasse på hele 100 m². Terrassen er anlagt i flere niveauer og skaber en harmonisk overgang mellem inde- og udeliv - perfekt til solrige dage eller hyggelige aftener under åben himmel.

Ejendommen ligger i et af de mest charmerende kvarterer med fantastiske naboer og en hyggelig gammel have, hvor hele familien kan nyde udendørslivet. Her får du muligheden for at bo midt i naturen uden at gå på kompromis med komforten. Beliggenheden er blandt de bedste i området; tæt på både skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport samtidig med at du har følelsen af at være langt væk fra hverdagens stress.

Dette hus er fuldt ud indflytningsklart og venter blot på sine nye ejere til at skabe nye minder her.

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: Steffen Billing Larsen

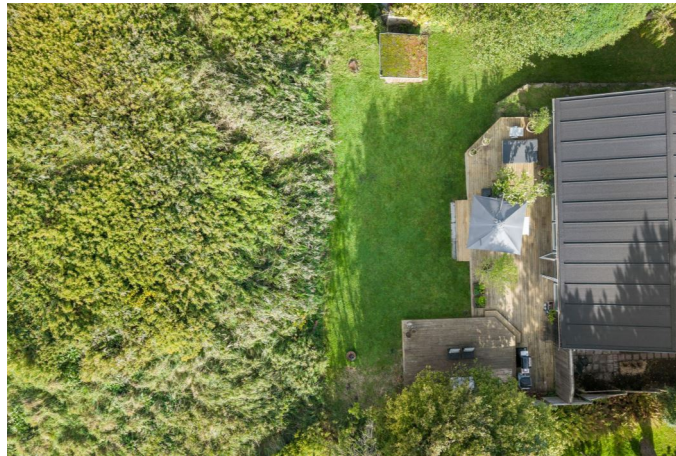
Adresse: Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-283
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 10.10.2025



Ejendommen



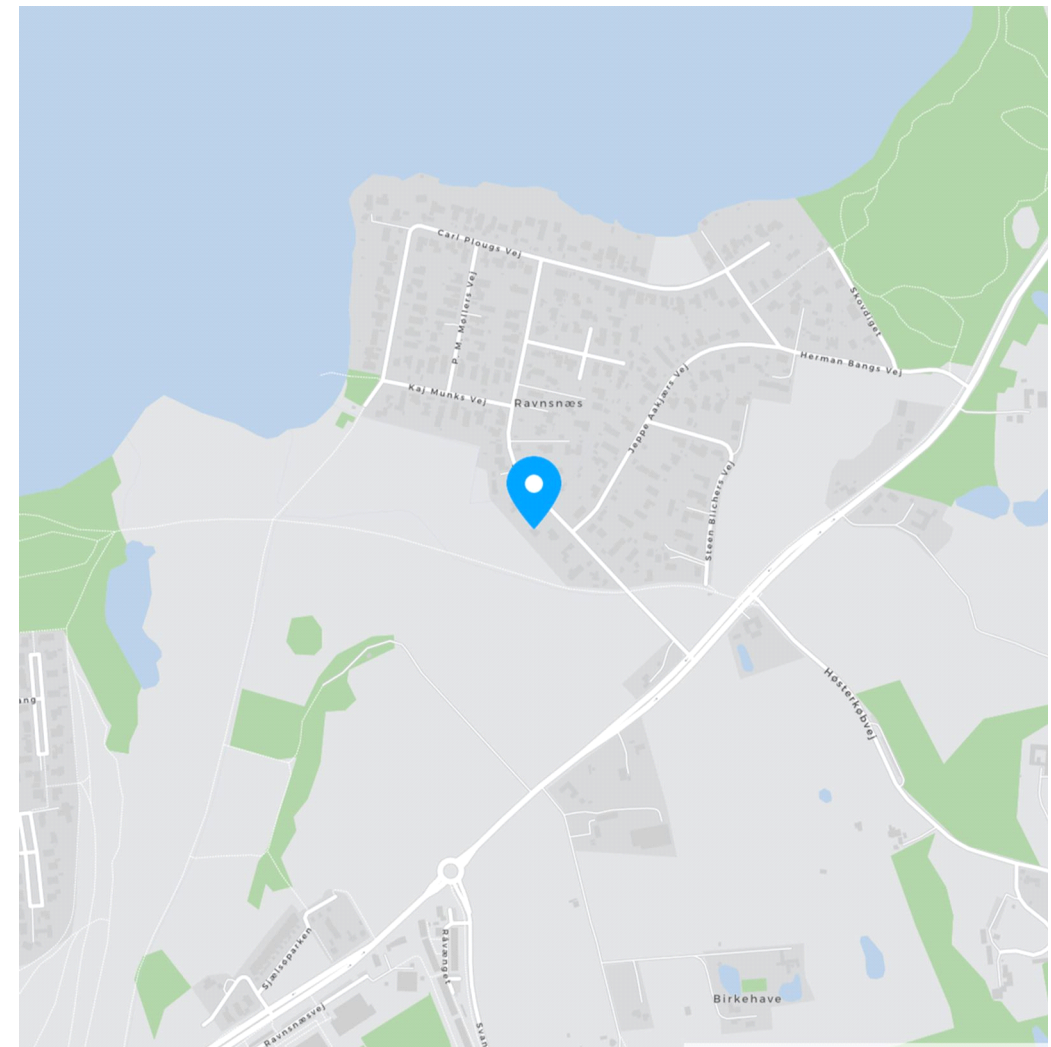
Ejendommen



Adresse: Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-283
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 10.10.2025



Adresse: Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-283
 Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	5 bt Ravnsnæs By, Birkerød
BFE-nr.:	2360364
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965

Arealer*

Grundareal:	1.120 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²
Carport:	18 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. 12.01.1932 lbnr. 914682-14 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 14_H_247
 Nr. 2 lyst d. 23.06.1933 lbnr. 914683-14 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 14_B_68
 Nr. 3 lyst d. 13.06.1939 lbnr. 914684-14 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 14_B_68
 Nr. 4 lyst d. 09.07.1945 lbnr. Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr matr nr 5A, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 14_Æ_56
 Nr. 5 lyst d. 03.01.1966 lbnr. 2-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om byggeretligt skel

Lokalplan nr. 46

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.518.000 kr.
Grundværdi:	4.336.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.614.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.468.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Siemens ovn, Siemens kogeplade, Eico emhætte, Siemens køleskab, Liebherr fryser, Miele opvaskemaskine, Elektrolux vaskemaskine, Elektrolux tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-283
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærestandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 1.060,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgsoptstillingens 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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsoptstillingen, 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 ejendomsmægler.



Adresse: Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-283
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.433	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	33.300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	7.838	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	8.045	I alt	kr.	8.055.026
Grundejerforening	kr.	2.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	136			

Ejerudgift i alt 1 år

69.753

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.225 md./ 506.702 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.877 md./ 418.526 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: 09.10.2025
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: Sjælsøvej 25, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-283
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 10.10.2025

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:

Ingen

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: Lille Eskemosegaard Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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