

REAL



Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	8.250.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.631	Grund m2	1.267
Byggear	1916	Energimærke	D

Sagsnr. **140-275**

RealMæglerne Lyngby ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Lyngby ApS

CVR-nr. 44585391

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45410030 / lyngby@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/lyngby

REAL

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: Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 140-275
Ejerudgift/md.: kr. 6.631

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke villa, der kombinerer historisk charme med moderne komfort.

Beliggende i hjertet af Birkerød, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at bo i et hjem fyldt med karakter og stil. Bygget i 1916 stråler villaen af elegance med sine mange velbevarede detaljer og høje lofter, der skaber en lys og rummelig atmosfære.

Når du træder ind gennem den store entré, bliver du mødt af en svungen trappe, der fører op til første sal. I stueetagen finder du et stort og lyst spisekøkken med masser af plads til både madlavning og samvær. De tre tilstødende stuer byder på rigelig plads til både afslapning og underholdning, mens de store vinduer giver et dejligt kig ud over grunden.

På første sal venter tre gode værelser samt et toilet. Den store repos kan let indrettes som en ekstra stue, kontor eller kreativt rum efter behov. Kælderen er højloftet og praktisk indrettet med flere rum – herunder et badeværelse med brus, vaskerum samt gode opbevaringsmuligheder. Derudover findes et gæsteværelse eller kontor med direkte udgang til haven.

Haven er privat og rummelig, godt trukket tilbage fra vejen for at sikre ro og fred. Ejendommen ligger ideelt midt i Birkerød – i gåafstand til både bymidten og de naturskønne områder omkring byen. Med kun en kort cykeltur til stationen er beliggenheden yderst praktisk for pendlere.

Denne flotte gamle ejendom står i god stand og bevarer mange smukke, originale detaljer, der bidrager til husets unikke stemning og charme.

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: Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 140-275
Ejerudgift/md.: kr. 6.631

Dato: 23.09.2025



Gang



Stue



Spisestue



Værelse



Badeværelse

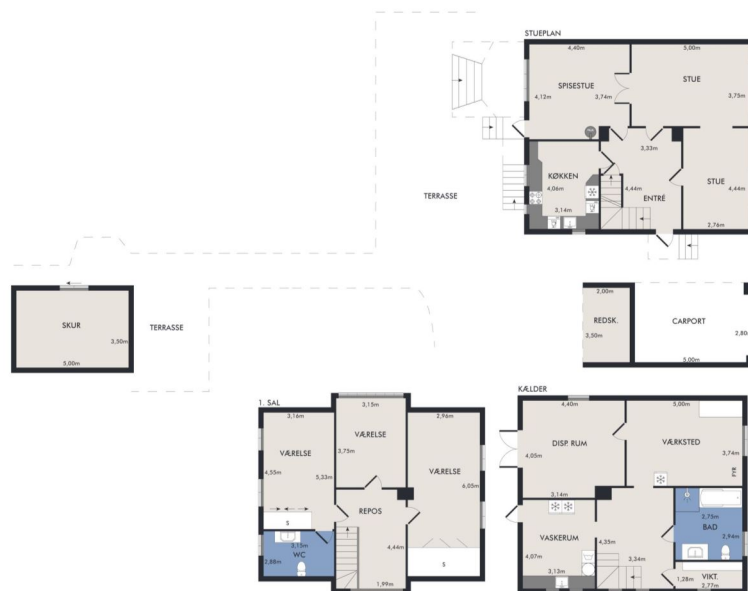


Ejendommen

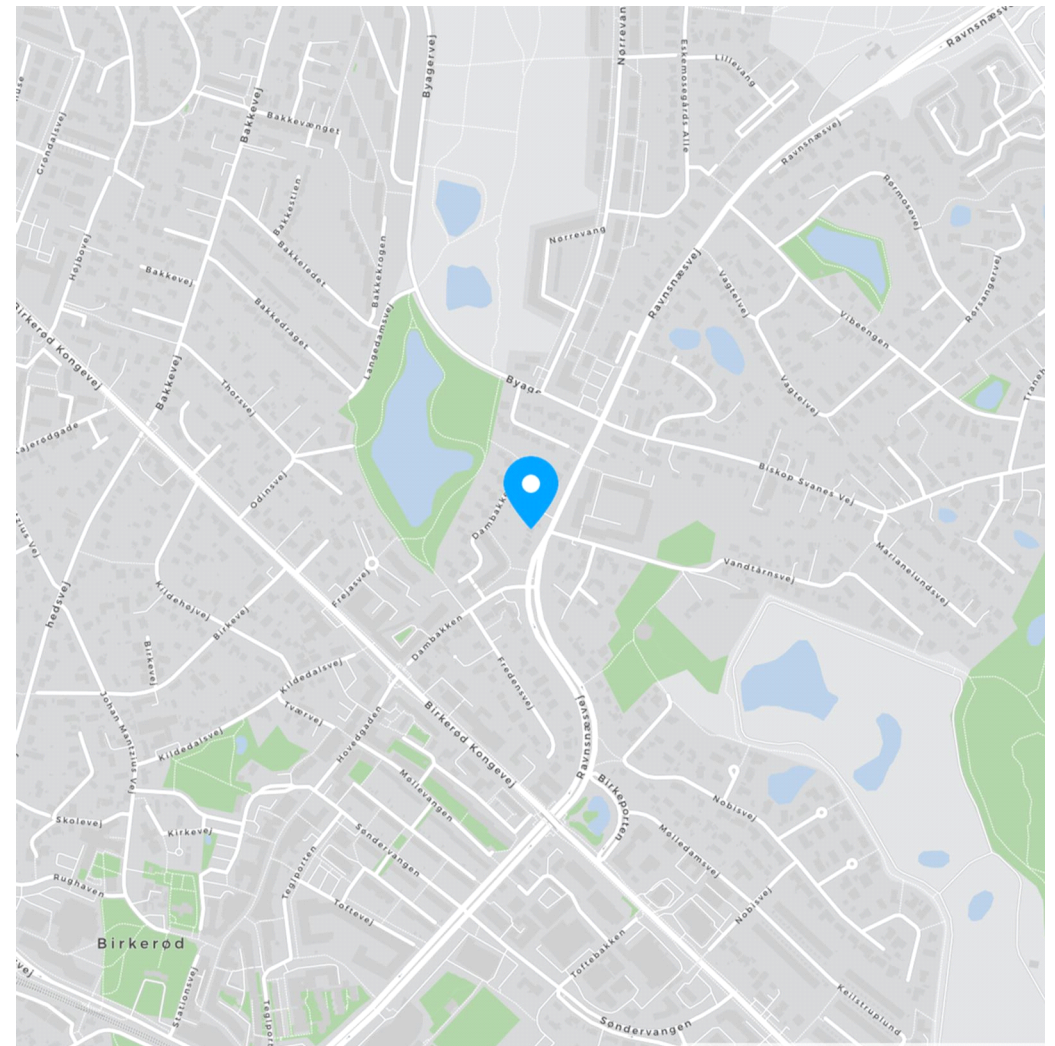
Adresse: Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 140-275
Ejerudgift/md.: kr. 6.631

Dato: 23.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 140-275
 Ejerudgift/md.: kr. 6.631

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	5 p Birkerød By, Birkerød m.fl.
BFE-nr.:	2358677
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.704.000 kr.
Grundværdi:	4.768.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.363.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.814.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.267 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	79 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Carport:	25 m ²
Udhus:	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. 01.03.1912 lbnr. 913106-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. (LA 35-780)

Kommuneplan 2021 - Rudersdal kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Voss ovn, Blomberg komfur, Thermex emhætte, Siemens køleskab, Asko opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, AEG tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 140-275
Ejerudgift/md.: kr. 6.631

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 28.900 Forbrug: 2.900,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers forbrug for 2024 - kr. 21.327, svarende til 2.320 m3 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. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

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.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptstilling.

Brændeovnens/pejseindsatsen er undtaget for reglerne i EO/KO:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om en brændeovn produceret efter 1.januar 2003.



Adresse: Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 140-275
Ejerudgift/md.: kr. 6.631

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.352	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.250.000
Grundskyld	kr.	36.237	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	8.712	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.350
Renovation	kr.	6.529			
Skorstensfejning	kr.	626	I alt	kr.	8.313.297
Rottebekæmpelse	kr.	119	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 79.576

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.668 md./ 524.014 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.071 md./ 432.846 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: 22.09.2025
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: Ravnsnæsvej 17, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 140-275
Ejerudgift/md.: kr. 6.631

Dato: 23.09.2025

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
Jyske Realkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	286.443	286.443	285.038	DKK	0,5	190.995	1,75	2,81			Nej	
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.746.000	1.746.000	1.773.155	DKK	5	96.903	28,50	5,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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