



REAL

Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	7.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.398	Grund m2	960
Byggear	1975	Energimærke	E

Sagsnr. **357J279**

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: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Attraktiv og stille villavej. Roligt og naturskønt område. 500 meter til Rude Skov. Tæt på indkøb og buslinje. Tæt på både skole, daginstitution og sportshal. Kun 500 meter fra Birkerød Hovedgade med alle dens forretninger, caféer og biograf. Tæt på svømmehal og stadion. Birkerød byder på bibliotek, kulturhus, golfbane og S-tog station.

INDRETNING:

Rummelig entré med garderobeplads. Stor vinkelstue med dobbeltdør ud til haven. Lys fra flere verdenshjørner. Stort badeværelse med gulvvarme og badekar med håndbruser. Herfra adgang til praktisk depotrum. Åbent køkken-alrum med dobbelt udgang til fliseterrasse og have. Pænt og velholdt køkken med god skabsplads. Stort værelse/kontor. Stort og lyst soveværelse. Bryggers med praktisk bagindgang samt vaskemaskine og tørretumbler. 1. sal med stort repos som kan bruges til kontor. Praktisk depotrum. Stort gavlværelse med loft til kip. Badeværelse med kar. Endnu et stort gavlværelse med loft til kip og udgang til charmerende og overdækket veranda.

EJENDOMMEN:

Stor og ugenert have med fliseterrasse. 2 carporte heraf den ene med tilhørende skur. Lang indkørsel som giver en privat grund væk fra vej og færdsel.

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: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

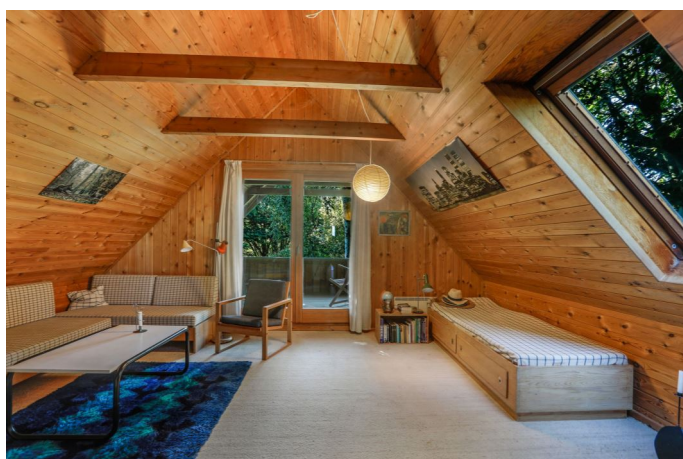
Dato: 16.01.2026



Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

Dato: 16.01.2026



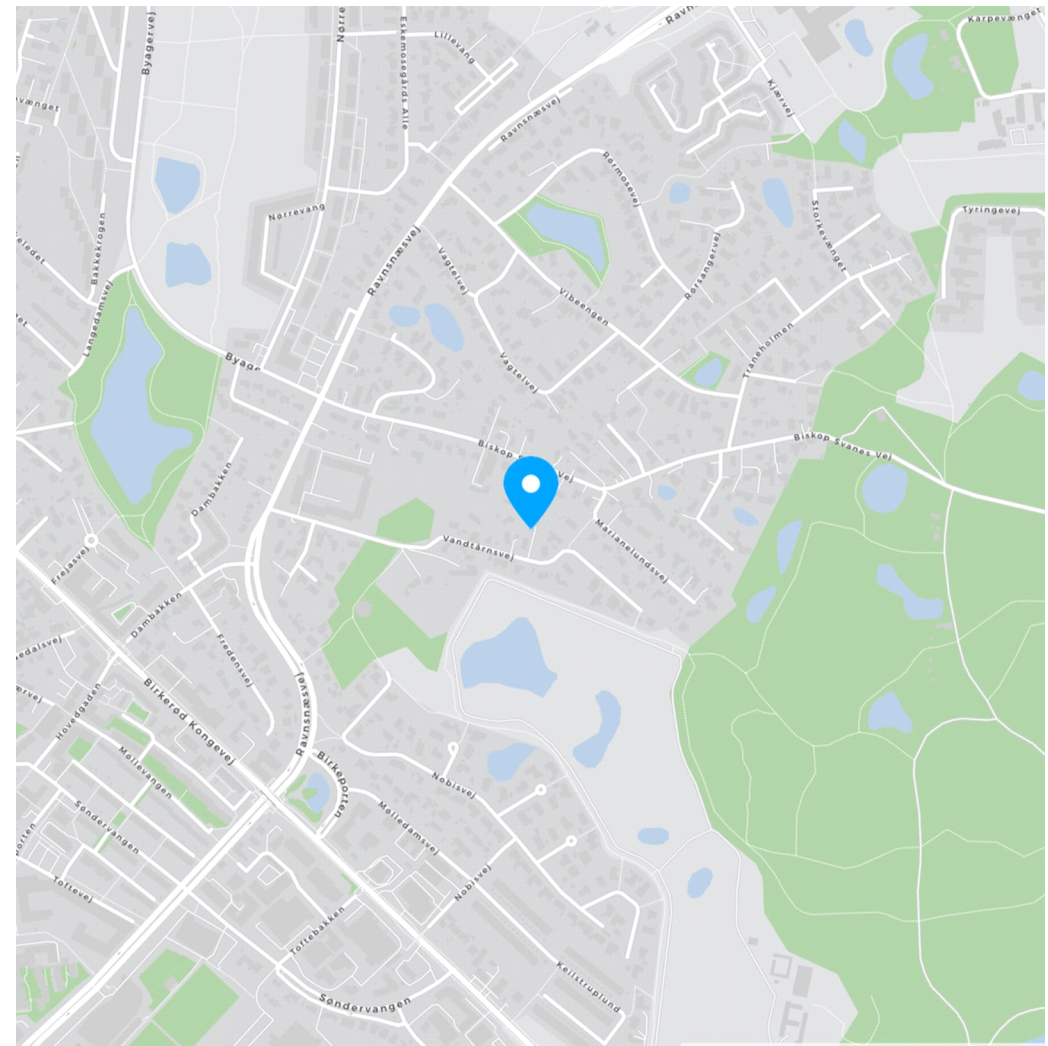
Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	3 ad Birkerød By, Birkerød
BFE-nr.:	2358644
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.422.000 kr.
Grundværdi:	4.785.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.137.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.828.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	960 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	20 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. 26.02.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Tillige lyst
pantstiftende.

Planer:

Kommuneplan 2021
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

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

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: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 18.224,00 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Udover udgiften til elvarme er der i energimærket estimeret en udgift til brænde på kr. 1.300 pr. år.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.195.000
Grundskyld	kr.	35.983	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Renovation, anslået	kr.	6.539			
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	7.250.802
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000			
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

76.774

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.504 md./ 462.048 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.848 md./ 382.172 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 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: 14.01.2026 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: 1/2 - 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: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.398

Dato: 16.01.2026

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.: Vides ikke

Tilbehør:

Asko opvaskemaskine
Electrolux komfur
Emhætte
Liebherr køleskab
Miele vaskemaskine
Electrolux tørretumbler
Blomberg fryseskab

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