

# 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: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

Dato: 7.4.2025



## Beskrivelse:

Panoramaudsigt over fredede eng & marker

Udsigten til det kuperede landskab er fantastisk, og selv i de kolde vintermåneder er der masser at kigge på fra haven såvel som huset med et hav af store vinduespartier, der inviterer omgivelserne indenfor. Allerskønnest er det dog i det sene forår, hvor nattergalens smukke sang høres overalt omkring jer, og hvor I følger de græssende kreaturer på det fredede areal, som grænser op til jeres matrikel. Til den idylliske beliggenhed knytter sig en enestående bolig, der er ideel til familien med store børn.

Huset er udført i fire forskudte plan, hvilket giver helt anderledes dimensioner og et spændende forløb, der inviterer til opdagelse. Alene de fem værelser fordeler sig over tre forskellige plan, og kælderen hvoraf store dele er i boligkvalitet med delvis gulvvarme og rumtermostater, bidrager med endnu flere muligheder i indretningen. Hertil skal bemærkes, at der er dræn under hele huset.

Det er en nærmest malerisk kulisser, der udfolder sig i stuearealet, hvor enorme vinduespartier understreger den suveræne beliggenhed. Det tidløse køkken er udført i åben forbindelse med stuen, og I får således glæde af vuet, om I står og kokkerer eller slapper af i lænestolen med en god bog. Bemærk i øvrigt det elegante asketræsplankegulv fra 2018 og taget er fra 2020.

Den 1.569 kvm store grund giver plads til store armbevægelser. Haven er anlagt helt perfekt med høje træer og hæk, der skærmer ud mod vejen, mens der ud mod det grønne areal er åbent. Det omfangsrige terrassemiljø i hårdttræ orienterer sig ligeledes mod udsigten, og grundens hældning giver en endnu mere vidtstrakt udsigt.

Vi bevæger os helt oppe i toppen på listen over de bedste beliggenheder i hele Birkerød. Foruden det smukke areal klos op ad ejendommen samt placeringen for enden af en lukket vej er der kort afstand til Sjælsø og de store skovområder, der omkranser vandet. Alle fornødenheder til hverdagen er også let tilgængelige, og faktisk er der vel under tre kilometer til indkøbsmuligheder, Birkerød Skole og Birkerød Station med S-tog samt gymnasium og idrætscenter.

## 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Persson

Adresse: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

Dato: 7.4.2025



Adresse: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

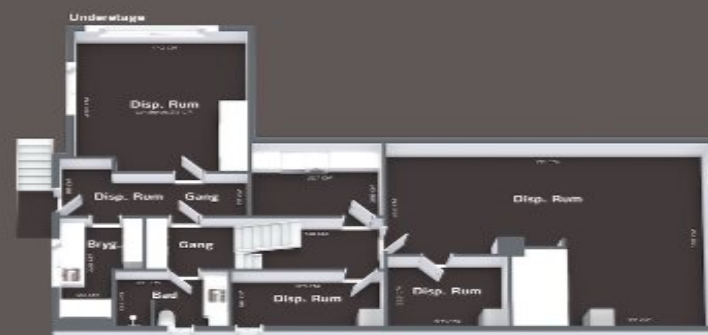
Dato: 7.4.2025



Adresse: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

Dato: 7.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

Dato: 7.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 5gf Kajerød By, Birkerød  
BFE-nr.: 2362694  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 1972 / 1979

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 7.202.000,00  
Grundværdi: 4.754.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.761.600,00  
Grundlag for grundskyld: 3.803.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:                               | 1569 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 164 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 127 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:                               | 164 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:                                | 44 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus                                    | 44 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                     |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

5.1.1923 Dok om vej mv  
28.7.1961 Dok om fredning  
17.7.1968 Dok om adgangsbegrænsning mv  
11.12.1968 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pantstiftende.  
23.7.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
2.6.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

##### **Planer:**

Der henvises til Kommuneplan 2021, Byplanvedtægt 17 samt Spildevandsplan.

##### **Ejendommens bevaringsværdi:**

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 4.

##### **Skovbyggelinie:**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

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

Trepol emhætte  
Siemens induktionskogeplade  
Miele ovn  
Siemens køle-/fryseskab  
Gram skabsfryser  
Miele opvaskemaskine  
Siemens vaskemaskine  
Siemens tørretumbler  
Miele combi mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

Dato: 7.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for oplysning om evt. forbehold.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 43.700,00      Forbrug: 3.880,9 kbm

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug jf. gældende lovgivning.

Dertil kommer udgift til brænde.

#### 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Område klassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

##### **Kloakseparering**

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt. Køber opfordres til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

##### **Pejseindsats er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

Dato: 7.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |     |               |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----|---------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 29.384,16 | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 10.995.000,00 |
| Grundskyld              | kr. 36.130,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 11.074,00     |
| Renovation              | kr. 6.539,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   | kr. | 67.850,00     |
| Rottebekæmpelse         | kr. 160,11    | I alt                                     | kr. | 11.073.924,00 |
| Skorstensfejning        | kr. 600,15    |                                           |     |               |
| Husforsikring           | kr. 10.122,00 |                                           |     |               |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 82.935,42 |                                           |     |               |

### 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: 550.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.208 md./ 722.500 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.339 md./ 592.068 år    v/ 23,78 %

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: 7.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Stenhøjgårdsvej 63, 3460 Birkerød  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14-X0000877  
Ejerudgift/md.: kr. 6.911

Dato: 7.4.2025

### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Rentetilp.lån   | 4.823.000,00 | 5.153.918,70  | 4.783.564,43  | DKK              | 2,42               | 172.432,64    | 25,00        | 4.72 |                     |                             |                   |                    |

### ***Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"***

#### **Fjernvarme**

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:  
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

#### **Kommuneinformation**

Rudersdal Kommune har 57.237 indbyggere i kommunen pr. 01-01-2024. Borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune er 23,36%, mens grundskyldspromillen er 9,5 promille.

#### **Takster 2025 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:**

Vuggestue m. madordning: 4.370 kr. pr. måned  
Dagpleje m. madordning: 3.780 kr. pr. måned  
Børnehave m. madordning: 2.780 kr. pr. måned  
Skovbørnehave m. madordning: 3.220 kr. pr. måned