

Salgsopstilling

Formulærens 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: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet villa på 201 etagemeter

Træd indenfor i denne arkitektoniske villa på intet mindre end 201 etagemeter i forskudte plan. Boligen er det oplagte bud til jer, der værdsætter originalitet, gedigne materialer og udsigt, hvilket alt sammen fås i gavmilde mængder her på Birkegården 3. Køkkenet er nyt, og det samme er glaskarnappen, varmepumpen og gulvene på det øverste plan. Matriklen ligger ideelt ved mose, åer, skov og fællesarealer.

Udsigten er strålende fra særligt opholdsrummet og den overdækkede altan, hvorfra I kan skue langt og længe over de åbne vidder. Som bonus bør det nævnes, at der ikke må bygges nyt på markerne. Grunden på 1.091 kvadratmeter er større end gennemsnittet og er velforsynet med flere terrasser, som udnytter det kuperede terræn.

Huset er opført med pomp og pragt i 1977, og sjælen fra dengang er bevaret trods flere velvalgte fornyelser. Se eksempelvis det elegante Tvis-køkken fra 2022 med 20 millimeter kompositbordplade, eller alrummets store glaskarnap, som inviterer dagslyset indenfor. De forskudte plan giver kant og karakter til hjemmet.

Foruden det store, åbne opholdsrum overtager I fire værelser og to badeværelser, som fordeler sig mellem stueplanet og den høje, lyse underetage. Som familie har I derfor gode kort på hånden, når værelserne skal fordeles mellem jer, og som en ekstra gevinst er der også et bryggers samt brugbare disponible rum i kælderens som i 2025 har fået nye polyurethangulve.

I bosætter jer på en rolig, børnevenlig beliggenhed. Matriklen ligger i krydsfeltet mellem natur og rekreative arealer med mosen, åer, skov og fællesarealer i nord, syd, øst eller vest. Værløse Golfklub er også med til at give området sit karakteristiske, grønne islæt. I et praktisk perspektiv udmærker beliggenheden sig ved at have 7 minutters gang til supermarkedet og daginstitutionen, mens cykelturen til Sønderøskolen og idrætsfaciliteterne tager under 15 minutter.

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: Mads Østergaard

Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025



Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025



Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025



Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 3dæ Kirke Værløse By, Værløse
BFE-nr.: 2134900
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1977

Arealer*

Grundareal udgør:	1091 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	135 m ²
Kælderareal:	78 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Andre bygninger:	51 m ²
-heraf Garage	30 m ²
-heraf Udhus	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.10.1972 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv med dato-løbenr. 13.02.2019-1010504102 og 07.03.2024-1015543170 og 29.10.2024-1016132011
19.1.1973 Byplanvedtægt nr. 8

Planer:

Furesø Kommuneplan 2021
Byplanvedtægt nr. 8

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Birkegården
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.256.000,00
Grundværdi: 4.049.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.004.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.239.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Kogeplader, induktion mærke: Elica
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Bauknecht
type: Quooker mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Afventer oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Vi henviser til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900,00 Forbrug: 9.303 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støv

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Ejendommen arealer

Sælger oplyser at der er en igangværende byggesag vedr. ny karnap på ejendommen, hvorfor det oplyste boligareal afviger fra BBR, idet byggesagen ikke er afsluttet og arealet derfor ikke fremgår af BBR endnu.
Vi henviser til vedlagte materiale omkring byggesagen.

Olietank

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en nedgravet afblændet olietank på ejendommen.

Jordforurening registreret:

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal selv indhente skorstensfejererklæring. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

... Fortsættes på side 6

Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
 Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 25.524,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 22.674,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.474,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening	kr. 1.000,00	Ejerskiftegebyr grundejerforening, anslået
Skorstensfejning	kr. 642,17	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 216,94	
Husforsikring	kr. 9.486,21	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.017,80	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.695 md./ 428.340 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.775 md./ 345.298 år v/ 25,53 %
 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: 11.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 6.500.000

 Sagsnr.: 39-X0001056
 Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025

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:

Ingen.

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.484.876,67	1.484.876,67	1.258.848,74	DKK	2,00	99.023,65	22,25	9.69				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.498.000,00	2.498.000,00	1.880.044,76	DKK	1,00	51.518,76	26,00	4.31				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Birkegården 3, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 39-X0001056
Ejerudgift/md.: kr. 5.335

Dato: 11.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

Forsættes på side 5