

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: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

Dato: 14.05.2022



Beskrivelse:

Sjælden udbudt - en af de bedste beliggenheder i Virum!

Inviter naturen med indenfor.

Det kan ikke undgås, at man bliver vildt forelsket i den suveræne udsigt over Furesøen, som kan nydes fra egen badebro eller den private sauna. Det er naturen og udsigten, der danner rammerne for denne fantastiske bolig i Virum, som er placeret i første række til vandet. Efter en svømmetur fra badebroen, kan man slappe af i saunaen i fredelige, idylliske omgivelser, der selvfølgelig har udsigt over vandet. Herfra kan naturen nydes uforstyrret, hvilket er et gennemgående element for hele boligen.

Boligen er opført i 2010, og rummer på de 335 kvadratmeter seks værelser og hele tre badeværelser, hvilket betyder, at der er rigeligt med plads til den store familie. Indretningen er klassisk og stilfuld med velvalgte detaljer, der er udført i lækre kvalitetsmaterialer. Boligens udtryk er luksuriøst og minimalistisk, og man er ikke i tvivl om den kompromisløse tilgang til indretningen, samtidig med at det emmer af hjemlig stemning. De store vinduespartier pryder boligen, og giver en fornemmelse af, at naturen går i ét med boligen. Fra både køkkenet og stuen er der direkte udgang til en af de store terrasser, der på en lun sommeraften kan huse adskillige selskabsgæster, der kan nyde udsigten over Furesøen og den velholdte have. Der er overalt, fra både stuer og værelser, den mest fantastiske udsigt over Furesøen.

Fra boligen kan man med blot få minutters gang ankomme til Frederiksdal Fribad, der om sommeren summer af liv og glade dage. Nærområdet er familievenligt med flere af de bedste skoler og institutioner. Der er ikke langt til S-station, herfra kan man tage toget til København på ca 20 minutter - nemmere bliver det ikke.

Boligen er perfekt, hvis man ønsker at være tæt på byen, men samtidig drømmer om et naturskønt fristed, hvor der er plads til familieliv, leg i haven, svømme - eller sejlture i Furesøen og masser af plads at boltre sig på.

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: Pernille Winther

Adresse: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

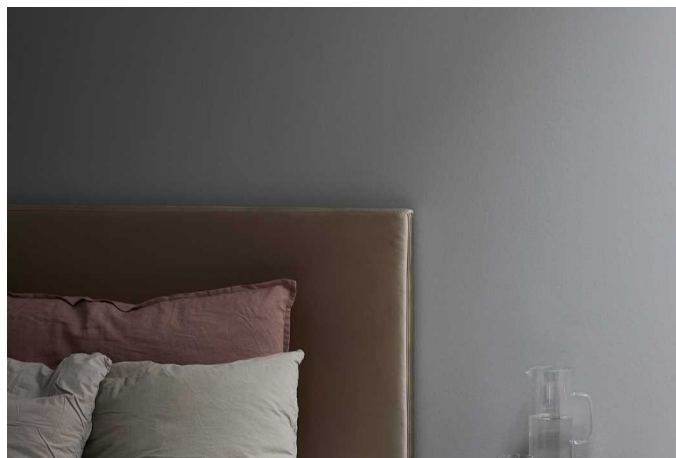
Dato: 14.05.2022



Adresse: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

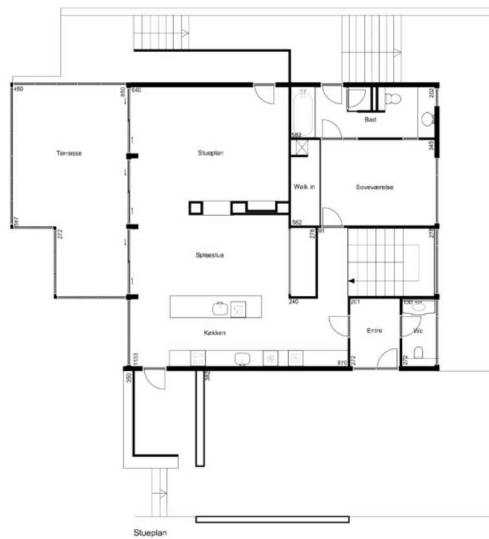
Dato: 14.05.2022



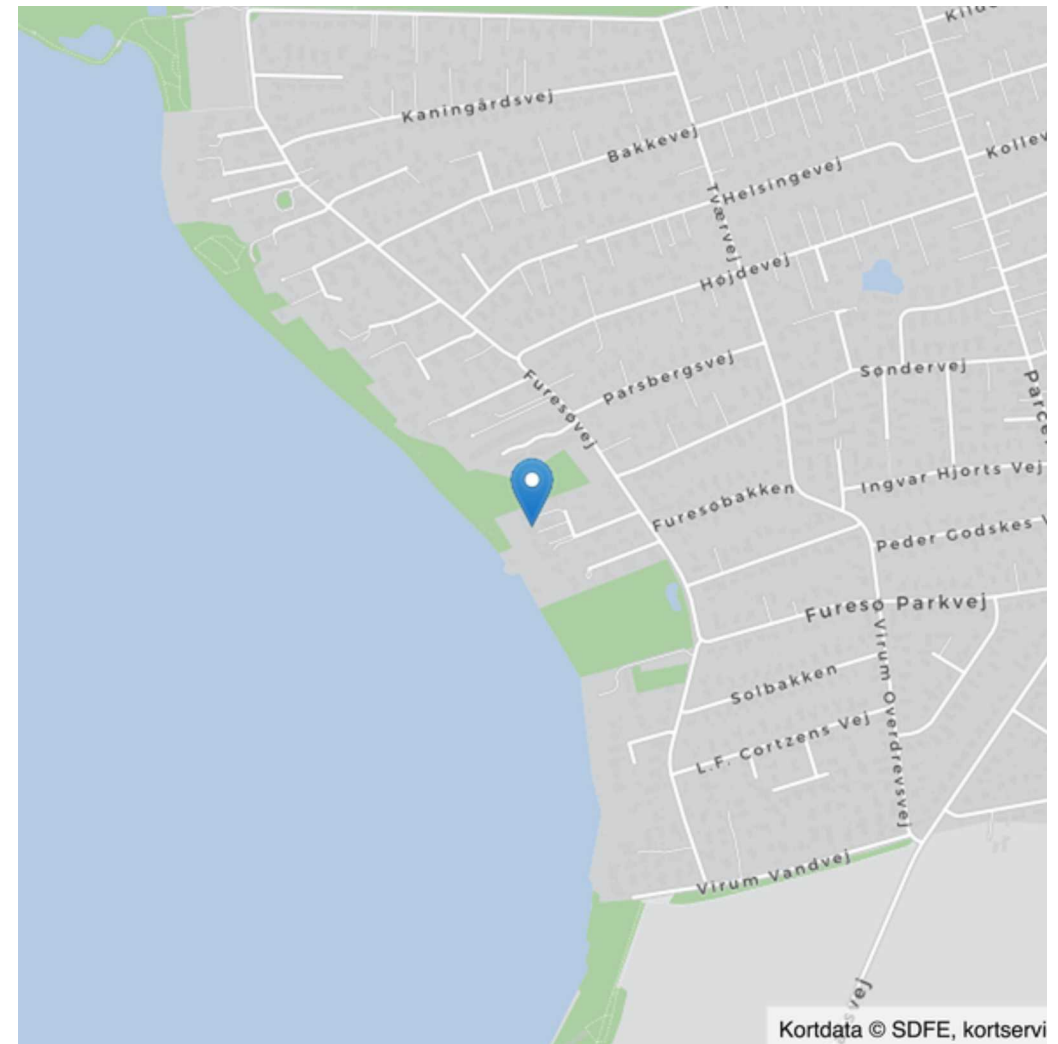
Adresse: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

Dato: 14.05.2022



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

Dato: 14.05.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	28 fm Virum By, Virum
BFE-nr.:	2076961
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	2010

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	11.200.000 kr.
Heraf grundværdi:	4.541.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.460.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	3.956.500 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i ejendommen værende hårdehvidevare.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Grundareal udgør:	1.486 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	191 m ²
- heraf Carport	36 m ²
Kælderareal:	54 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	281 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	22.02.2022

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Kommuneplan: Se ejendomsdatarapport

Lokalplan: Se ejendomsdatarapport

Varmeplan: Se ejendomsdatarapport

Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapport

Forurennet grund: Ikke kortlagt

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1951 lbnr. 6486-04 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 4_A_642
Nr. 2 lyst d. 14.06.1951 lbnr. 6485-04 Tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr 28C Filnavn: 4_A_642
Nr. 3 lyst d. 22.12.1951 lbnr. 23123-04 Tillægstekst Dok om vejlaug AKT: 4_AØ_167 -
Nr. 4 lyst d. 02.01.1952 lbnr. 94-04 Tillægstekst Dok om bygningsafstand Filnavn: 4_AØ_77
Nr. 5 lyst d. 16.02.1952 lbnr. 3558-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt forbud mod bebyggelse Filnavn: 4_A_642
Nr. 6 lyst d. 13.11.1952 lbnr. 27681-04 Tillægstekst Dok om vejlaug
Nr. 7 lyst d. 03.01.1955 lbnr. 23-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_A_642
Nr. 8 lyst d. 13.08.1957 lbnr. 9154-04 Tillægstekst Dok om udstykning Filnavn: 4_A_642
Nr. 9 lyst d. 13.08.1957 lbnr. 9155-04 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse af karbonadeben
Nr. 10 lyst d. 08.05.1958 lbnr. 4657-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 4_C_228
Nr. 11 lyst d. 15.11.2007 lbnr. 33681-04 Tillægstekst Dok. vedr. afgivelse af byggeret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

Dato: 14.05.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: offentliggjort prisliste hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021/2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

Dato: 14.05.2022

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	85.005	Kontantpris/udbetaling	35.000.000
Husforsikring	13.198	Halv ejerskifteforsikringspræmie	60.291
Ejendomsværdiskat	100.568	Tinglysningsafgift af skødet	211.750
Renovation	4.200	Ejerskiftegebyr, grundejerforening, anslået	1.500
Grundejerforening	450	I alt	35.273.541
Skorstensfejning	1.500		
Skadedyrsbekæmpelse 2022	314	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	205.235		

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: 1.750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 173.629 md./ 2.083.544 år Netto **ekskl.** ejerudgift 138.032 md./ 1.656.384 år v/30,60%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.05.2022

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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Birkevej 17, 2830 Virum
Kontantpris: 35.000.000

Sagsnr.: S3052PW
Ejerudgift/md.: 17.103

Dato: 14.05.2022

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	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.