

## Salgsopstilling

Adresse: Filmhusene 19, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 1150019  
Ejerudgift/md.: 4.404

Dato: 14.01.2020



### Beskrivelse:

Velkommen til et Svanemærket hjem med hjerterum og fantastisk lysindfald. Nyd udsigten de ekstra kvadratmeter i din endebolig med to terrasser, enestående udsigt og spiseplads i køkkenet.

### 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:

Adresse: Filmhusene 19, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 1150019  
Ejerudgift/md.: 4.404

Dato: 14.01.2020

Denne boligtype B er et lyst hjem i to etager på 120 kvm, som giver plads til familien med tre soveværelser. Du kan blandt andet glæde dig til et ekstra godt lysindfald gennem gavlvinduerne, spisekrog i køkkenet, sammenhængene og åbent stueplan, mens udsigten over nabolaget kan nydes fra terrassen.

#### **Entré**

Du kommer ind i en praktisk entré med integreret bøjlestang, så du nemt kan komme af med dit overtøj.

#### **Køkken**

I dette hjem har du et dejligt køkken i hvidt. Køkkenbordet er samtidig vinklet, hvilket giver god plads til at bage boller med børnene søndag morgen. Det er også her familien samles ved bordet, da her kan indrettes en hyggelig spiseplads ved terrassedøren ud til forhaven.

#### **Stue**

Stuen er hjemmets hjerterum og dets kvadratiske form gør det nemt at indrette. Nyd det dejlige lysindfald og udsigten over engen, mens børnene leger på gulvet. Hele hjemmet er opvarmet med gulvvarme, så både store som små fødder holdes lune.

#### **Badeværelse**

I stueetagen finder du gæstetoiletet i klassisk, skandinavisk design. I gæstetoiletet har du også en integreret vaskesøjle, så du nemt kan vaske træningstøjet efter en omgang banecykling på landingsbanen. På førstesalen har du et dejligt badeværelse, som er indrettet i samme stil.

#### **Værelser**

Det er også førstesalen at du har en soveafdeling med tre soveværelser. I værelserne der er god plads til at indrette med garderober, alt efter dit behov.

#### **Terrasse**

Fra stuen kan du åbne glasdørene ud til terrasse - og herved skabe en forlængelse af rummet i sommermånederne. På terrassen har du udsigt til aktiviteten i på landingsbanen, der ligger en lille gåtur fra dit hjem. Blæser det for meget på denne terrasse, kan du altid flytte om i din sydvendte forhave og tænde op i grillen. Du har også en terrassedør mellem køkkenet og forhaven, så det er nemt, når du skal bære tilbehøret ud til bordet.

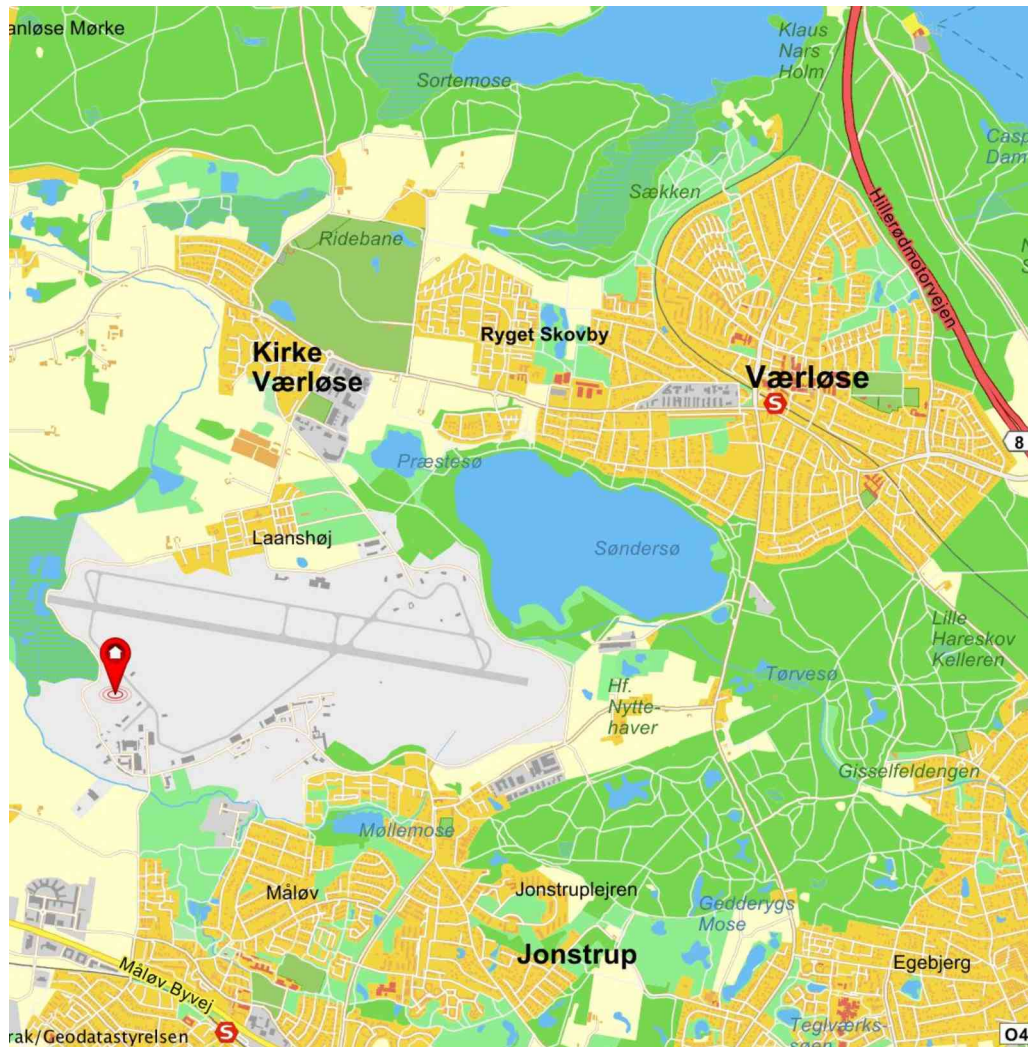
#### **Faciliteter**

I dette svanemærkede hjem har du et praktisk rum under trappen til ekstra opbevaring, og fordi dit hjem er svanemærket, er du sikret et sundt indeklima. Samtidig er de hårde hvidevarer af energimærkning A og armaturerne er vandbesparende. Du finder også en p-plads tæt ved dit hjem, mens der er fællesparkering til dine gæster.

Adresse: Filmhusene 19, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 1150019  
Ejerudgift/md.: 4.404

Dato: 14.01.2020



Adresse: Filmhusene 19, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 1150019  
 Ejerudgift/md.: 4.404

Dato: 14.01.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	Furesø
Matr.nr.:	6 bv Bringe By, Værløse
BFE-nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2018

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	3.795.000 kr.
Heraf grundværdi:	318.583 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.824.001 kr.
Grundskatteloftværdi:	318.583 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	108 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	120 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	3 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	3 m <sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge	Landinspektøropmåling
- af dato:	

#### **Grundejerforeningsforhold**

Sikkerhed til grf.:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Filmhusene 19, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 1150019  
Ejerudgift/md.: 4.404

Dato: 14.01.2020

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger kan ikke oplyse om seneste årsforbrug af el, vand og varme på nærværende ejendom, da denne er under opførelse, hvorfor ovennævnte oplysninger om anvendelses- og forbrugsudgifter er vejledende.

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 08.01.2017 med energiklassifikation: A. Sælger foranlediger energimærkning udarbejdet og fremsendt til sagens parter.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet Der samarbejdes med Topdanmark

Der henvises til side 5

Adresse: Filmhusene 19, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.795.000

 Sagsnr.: 1150019  
 Ejerudgift/md.: 4.404

Dato: 14.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	14.251	Kontantpris/udbetaling	190.000
Husforsikring	5.560	Tinglysningsafgift af skødet	24.460
Ejendomsværdiskat	18.240	I alt	215.276
Renovation	3.030		
Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø	11.763		
Ejerudgift i alt 1 år	52.844		

#### 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.485 md./ 185.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.649 md./ 163.784 år v/24,80%  
 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: 14.01.2020

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

Adresse: Filmhusene 19, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 1150019  
 Ejerudgift/md.: 4.404

Dato: 14.01.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1 januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skattelofter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke.

Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skattelofter, i nærværende salgsoptilling. De anslåede værdier ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendomsmægleren har anslået værdierne i salgsoptillingen ud fra flg. principper  
 Der tages udgangspunkt i aktuel kontantpris(udbudspris) og en anslået aktuel grundværdi, der anslås ud fra ejendomsmæglerens, er erfaring for lignende ejendommens grundværdier i samme område, samme størrelse, beliggenhed mv. Såvel aktuel kontantpris som aktuel grundværdi regnes tilbage til 1. kvartal 2002 ved hjælp af kvadratmeterprisudviklingen for Boligmarkedsstatistikken (fra Realkreditrådet, eller BM010, realiseret handelsværdi) for samme boligtype og postnummer. Hvis der ikke er tilstrækkelige data for det pågældende postnummer, benyttes et sammenligneligt postnummer eller kommune. Der regnes tilbage fra senest offentliggjorte kvartal til 1. kvartal 2002 (eller senest offentliggjorte kvartal før). Herved findes estimater for de offentlige vurderinger i 2002. For at finde estimatet for ejendomsværdiskatten i dag, ganges den estimerede ejendomsværdi for 2002 med 1% for værdier op til 3.040.000 kr. og 3% for beløbet herover. Den estimerede grundværdi for 2002 ganges med udviklingen i reguleringsprocenter for 2003 til i dag (den ganges med faktor 2,36) og grundskyldsbetalingen beregnes som det mindste af den aktuelle estimerede grundskyldsværdi gange kommunens grundskyldspromille eller den estimerede grundskyldspromille for 2002 gange 2,36 gange kommunens grundskyldspromille.

**Køber er forpligtet til, uden misligholdelsesbeføjelser, at tåle mindre afvigelser i plantegningen på boligen.**