

## Salgsopstilling

Adresse: Faldskærmsvej 102, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 1150044  
Ejerudgift/md.: 4.699

Dato: 11.01.2021



### Beskrivelse:

Et dejligt hjem med god plads til familien og besøgende. Her er grønne vidder at udforske og søde naboer at dele omgivelserne med.

### 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: John Borella

---

Adresse: Faldskærmsvej 102, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 1150044  
Ejerudgift/md.: 4.699

Dato: 11.01.2021

---

Dette hjem ligger for enden af rækken og har dermed god plads omkring sig med udsyn til grønne omgivelser. Når du træder indenfor, bliver du mødt af en entré med plads til opbevaring og et gæstetoilet med vaskemaskine, så beskidte overtræksbukser hurtigt kan blive rene igen uden at efterlade jordkrummer igennem stuen. Entréen er forbundet med køkken-alrummet, som munder ud i en rummelig og lys stue. Det store opholdsrum i stueplan er fordelagtigt, når familien vil sidde sammen over middagen eller spille matador søndag formiddag efter en omgang friskbagte morgenboller. På førstesalen er to værelser, som er velegnet til børneværelser og et større værelse til forældrene, hvor der også er rigelig med opbevaringsplads. Badeværelset på førstesalen ligger overfor trappen og byder på lyse elementer, en smuk grå flise og bruseniche med vandbesparende amaturer. Der er plads til, at alle kan få deres egen hygge-krog i hjemmet, samtidig med at alle kan være samlet i stuen og se en fredagsfilm med sprøde popcorn eller varm kakao med skumfiduser.

#### **Private og fælles områder**

Området omkring boligen er præget af grøn natur og åbne områder, som giver luft til en måske travl hverdag. Når du kommer hjem, kan du parkere tæt på og nyde roen, som Flyvestationen byder på. I sommermånederne kan familien spise sammen ude på den store frontterrasse og nyde dagens sidste solstråler.

#### **Nærmiljøet**

Filmhusene Vest bliver en del af et trygt og imødekommende nabolag, hvor der er plads til alle. På Flyvestationen blomstrer nye nabolag frem i de kommende år, og Sydlejren er et attraktivt sted for børnefamilier samt unge og ældre par, der værdsætter grønne omgivelser og udeliv. Området er forsynet med de ting, som får hverdagen til at hænge sammen, så du skal ikke bekymre dig om daginstitutioner, indkøbsmuligheder, skole eller transport. Du er kun en kort tur fra Rema 1000 i Jonstrup og tæt på S-togsstation i Måløv. Naturen på Flyvestationen er helt unik, og udendørs oplevelser venter også ved Sønderø og ikke mindst i Hareskoven. Oplevelser, aktiviteter og socialt samvær får du alt sammen lige i nærheden.

Adresse: Faldskærmsvej 102, Jonstrup, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 1150044  
 Ejerudgift/md.: 4.699

Dato: 11.01.2021



Adresse: Faldskærmsvej 102, Jonstrup, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 1150044  
 Ejerudgift/md.: 4.699

Dato: 11.01.2021

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	Furesø
Matr.nr.:	6 y Bringe By, Værløse
BFE-nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2022

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	3.799.000 kr.
Heraf grundværdi:	667.220 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.112.570 kr.
Grundskatteloftværdi:	667.220 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	114 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	116 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	116 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge	Landinspektøropmåling
- af dato:	

#### **Grundejerforeningsforhold**

Sikkerhed til grf.:	Ingen
---------------------	-------

Forhøjelse af sikkerhed:	40.000 kr.
I form af:	Vedtægter til DGF Filmhusene

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

Der henvises til servituterklæring og købsaftalen

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Faldskærmsvej 102, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 1150044  
Ejerudgift/md.: 4.699

Dato: 11.01.2021

#### 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

#### **Forudsætninger:**

Forudsætning er en gennemsnitsbolig på 125m<sup>2</sup>.  
Oplysningerne er estimeret – der er regnet estimeret med 2 voksne og 2 børn/teenagere.  
Det skal for god ordens skyld oplyses, at det eksakte energiforbrug kan variere da dette i høj grad beror på brugsmønster for den enkelte beboer.

#### 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: Sælger foranlediger energimærkning udarbejdet og fremsendt til sagens parter.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Faldskærmsvej 102, Jonstrup, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 1150044  
 Ejerudgift/md.: 4.699

Dato: 11.01.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	14.345	Kontantpris/udbetaling	190.000
Husforsikring	5.041	Tinglysningsafgift af skødet	24.550
Ejendomsværdiskat	19.436	I alt	215.387
Renovation	3.230		
Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø	14.332		
Ejerudgift i alt 1 år	56.384		

#### 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/nettoydelser 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 14.917 md./ 179.005 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.346 md./ 160.153 år v/25,45%  
 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: 11.01.2021

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: Faldskærmsvej 102, Jonstrup, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 1150044  
 Ejerudgift/md.: 4.699

Dato: 11.01.2021

#### 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:

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-dragskonto	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 skatteløfter, 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 skatteløfter, 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 ejendomes 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 og gange kommunens grundskyldspromille.

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