

## Salgsopstilling

Adresse: Filmhusene 35, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 1150035  
Ejerudgift/md.: 4.629

Dato: 04.01.2021



### Beskrivelse:

Dette Svanemærket hjem er beliggende midt i det grønne nabolag, hvor du kan gå legeplads med børnene, nyde solnedgangspladsen eller spise frokost i solen med naboen på din tagterrasse. Velkommen hjem.

### 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: Filmhusene 35, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 1150035  
Ejerudgift/md.: 4.629

Dato: 04.01.2021

Denne boligtype C er et lyst hjem i tre etager på 128 kvm, som giver plads til familien med tre soveværelser. Du kan blandt andet glæde dig til et dejligt lysindfald gennem de store vinduer i stuen, tagterrasse, spiseplads i køkkenet og et dobbelthøjt rum.

#### **Entré**

Du træder ind i den praktiske entré med bøjlestang til overtøjet. Den trehjulede cykel, ski eller klapvognen kan du opbevare i det praktiske skur, med en overdækning til cyklerne. Skuret er placeret i forhaven tæt ved hoveddøren.

#### **Køkken**

I dette hjem finder du et dejligt vinklet køkkenbord med plads til at eksperimentere med madlavningen for dine gæster. Her er også plads til at samle familien og skabe hjerterum, da her nemt kan indrette en hyggelig spiseplads ved terrassedøren ud til forhaven.

#### **Stue**

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

#### **Værelser**

Kendetegnet for dette hjem er fleksibilitet. Uanset om du har brug for en ekstra stue eller to ekstra yderligere værelse kan du vælge dette. Førstesalen har to soveværelser, hvoraf det ene har dobbelthøjde og eneståede lysindfald. Du kan på denne etage indrette et yderligere soveværelse eller måske lave et kontor, alt efter dit behov. På anden sal kan du nemt indrette et master bedroom eller en dejlig stue, og her har du samtidig en tilstødende, sydvendt tagterrasse med plads til fordybelse.

#### **Badeværelse**

I stueetagen finder du gæstetoiletet i klassisk, skandinavisk design. I gæstetoiletet har du også en integreret vaskesøjle. På førstesalen har du et dejligt badeværelse, som er indrettet i samme stil.

#### **Terrasse**

Fra stuen kan du åbne glasdøren ud til den sydvendte terrasse - og herved skabe en forlængelse af stuen i sommermånederne. Blæser det for meget på denne terrasse, kan du altid flytte om i din forhave og finde en god bog frem. Her kan du også kan åbne op indtil køkkenet, så du nemt kan komme til fra køkkenet, når du har naboerne på besøg.

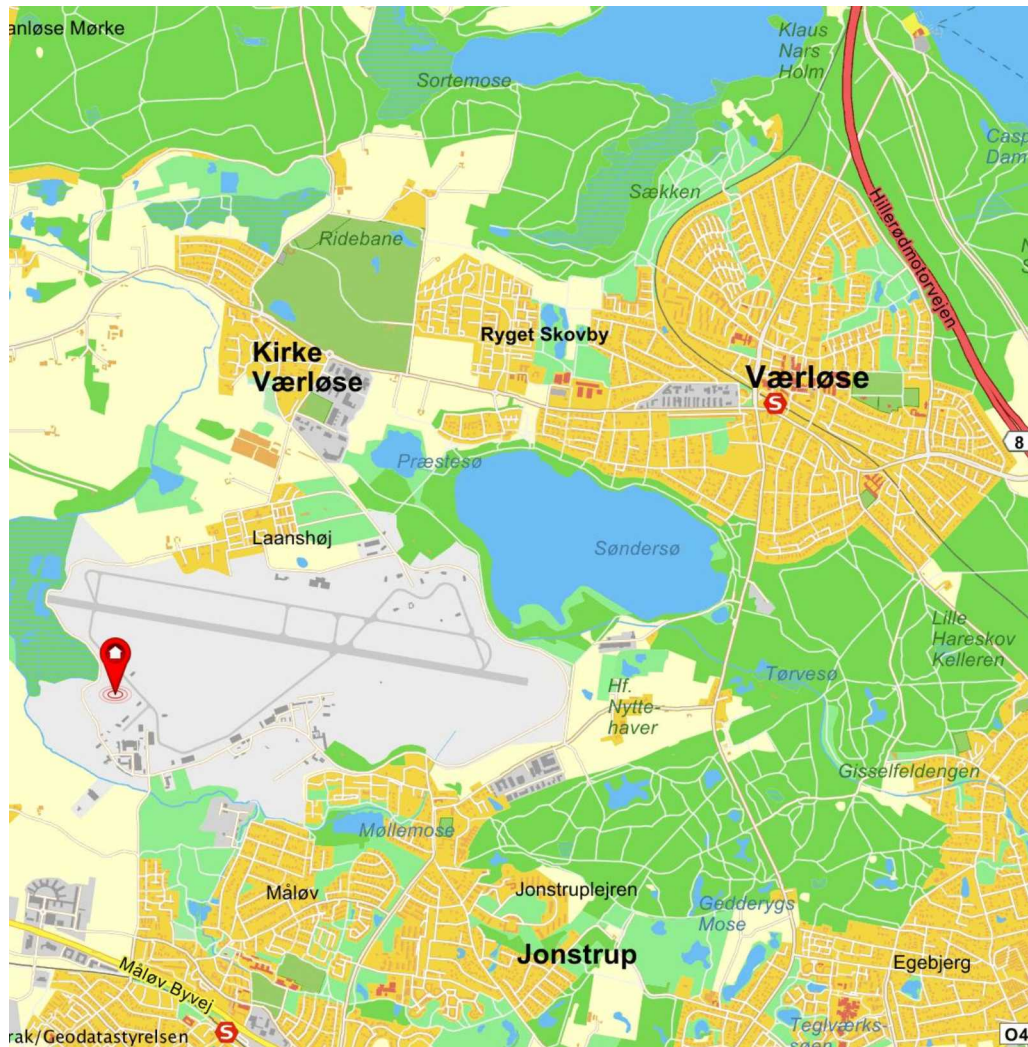
#### **Materialer og interiør**

Hjemmets svanemærkning sikrer dig et lavt energiforbrug, og et sundt indeklima for dig og din familie. Alle materialer er nøje udvalgt, og alle armaturer i boligen er vandbesparende, mens de hårde hvidevarer er af energimærkning A. Du har desuden et depotrum under trappen til ekstra opbevaring.

Adresse: Filmhusene 35, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 1150035  
Ejerudgift/md.: 4.629

Dato: 04.01.2021



Adresse: Filmhusene 35, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 1150035  
 Ejerudgift/md.: 4.629

Dato: 04.01.2021

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	Furesø
Matr.nr.:	6 cl 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:	3.895.000 kr.
Heraf grundværdi:	648.970 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.872.064 kr.
Grundskatteloftværdi:	648.970 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	89 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	128 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	128 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 35, 3500 Værløse  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 1150035  
Ejerudgift/md.: 4.629

Dato: 04.01.2021

#### 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 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 35, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.495.000

 Sagsnr.: 1150035  
 Ejerudgift/md.: 4.629

Dato: 04.01.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	13.953	Kontantpris/udbetaling	195.000
Husforsikring	5.689	Tinglysningsafgift af skødet	22.660
Ejendomsværdiskat	18.721	I alt	218.441
Renovation	3.030		
Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø	14.150		
Ejerudgift i alt 1 år	55.543		

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.726 md./ 164.710 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.280 md./ 147.364 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: 04.01.2021

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/landingsseite>

Adresse: Filmhusene 35, 3500 Værløse  
 Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 1150035  
 Ejerudgift/md.: 4.629

Dato: 04.01.2021

#### 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.**