

Salgsopstilling

Adresse: Faldskærmsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.749.000

Sagsnr.: 1150057
Ejerudgift/md.: 5.132

Dato: 11.01.2021



Beskrivelse:

I Filmhusene Vest bliver du en del af en pro-social og bæredygtig bydel på Flyvestationen i Værløse. Med dette hjem kvitterer vi for de spændende rammer med rummelighed, lys og lækre materialer.

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 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.749.000

Sagsnr.: 1150057
Ejerudgift/md.: 5.132

Dato: 11.01.2021

Uanset hvor godt naboskabet er, vil en placering for enden af rækken altid være lidt mere attraktiv. Men dette hjem er meget mere end en perfekt placering i den sydlige række. Lige så vigtig er rummeligheden, den snorlige røde tråd i materialevalget og ikke mindst de mange muligheder, som den skønne indretning byder på. Boligen udfolder sig i tre etager, og etageafsnittene inddeler ligeledes hjemmet i sektioner. Det centrale opholdsområde i stueplan består af køkken og stue i ét, mens du derudover får en ekstra – og ekstra skøn – stue på anden sal. Denne kan endda nemt deles i to, hvis et fjerde værelse er relevant for dig og din familie. Aktuelt er første sal inddraget til en regulær værelsesafdeling, hvor hjemmets tre soveværelser ligger. Det er også her, du finder boligens badeværelse, der ligesom gæstetoiletet i stueplan er indbydende udført med gode dispositioner. Vandbesparende sanitet fra Grohe suppleres af miljøvenlige hårde hvidevarer fra Bosch, og der er selvsagt gulvvarme i hele hjemmet.

Private og fælles områder

På anden sal byder tagterrassen dig udenfor til en uimodståelig oase af et uderum som kan nydes året rundt, mens de varmere måneder med fordel kan nydes på den sydvendte terrasse på terræn med udsyn til eksotiske farver og skønne dufte fra krukkehaven. Hjemmet ligger lige på hjørnet med få trin til parkeringspladsen, og glæd dig desuden til at nyde de grønne fællesarealer og til at mærke historiens vingesus på den nu nedlagte landingsbane.

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 Sønder sø og ikke mindst i Hareskoven. Oplevelser, aktiviteter og socialt samvær får du alt sammen lige i nærheden.

Adresse: Faldskærmsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
 Kontantpris: 4.749.000

Sagsnr.: 1150057
 Ejerudgift/md.: 5.132

Dato: 11.01.2021



Adresse: Faldskærmsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
 Kontantpris: 4.749.000

Sagsnr.: 1150057
 Ejerudgift/md.: 5.132

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:	4.749.000 kr.
Heraf grundværdi:	662.110 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.640.852 kr.
Grundskatteloftværdi:	662.110 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	107 m ²
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	149 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.749.000

Sagsnr.: 1150057
Ejerudgift/md.: 5.132

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forudsætninger:

Forudsætning er en gennemsnitsbolig på 125m².
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 77, Jonstrup, 3500 Værløse
 Kontantpris: 4.749.000

Sagsnr.: 1150057
 Ejerudgift/md.: 5.132

Dato: 11.01.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	14.235	Kontantpris/udbetaling	240.000
Husforsikring	5.495	Tinglysningsafgift af skødet	30.250
Ejendomsværdiskat	24.296	I alt	271.164
Renovation	3.230		
Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø	14.332		
Ejerudgift i alt 1 år	61.588		

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.614 md./ 223.369 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.658 md./ 199.890 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 77, Jonstrup, 3500 Værløse
 Kontantpris: 4.749.000

Sagsnr.: 1150057
 Ejerudgift/md.: 5.132

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	Kontantværdi	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 skatteoffer, 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 skatteoffer, 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.