

Salgsopstilling

Adresse: Filmhusene 36, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.595.000

Sagsnr.: 1150036
Ejerudgift/md.: 4.576

Dato: 24.11.2020



Beskrivelse:

Velkommen til et svanemærket hjem med hjerterum og fantastisk lysindfald. Slå benene op og nyd udsigten over engen fra stuen. Her får du en skøn gavlbolig med to terrasser 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 36, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.595.000

Sagsnr.: 1150036
Ejerudgift/md.: 4.576

Dato: 24.11.2020

Denne boligtype C er et lyst hjem i tre etager på 132 kvm, som giver plads til familien med dejlige tre soveværelser samt et masterbedroom på 3.sal. Du kan blandt andet glæde dig til et ekstra godt lysindfald med gavlvinduer, spiseplads i køkkenet, sammenhængene og åbent stueplan, mens udsigten over nabolaget kan nydes fra de to terrasser.

Entré

Du kommer ind i en praktisk entré med integreret bøjlestang, hvor du nemt kan komme af med dit overtøj. Entréen er belagt med en smuk flise, så det er nemt at gøre rent efter en udfordrende løbetur på flyvestationen.

Køkken

I dette hjem har du et dejligt vinklet køkkenbord med plads til at eksperimentere med madlavningen for dine gæster. Det er også her familien samles ved bordet, da her kan indrettes en hyggelig spisekrog 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 engen, mens børnene leger på gulvet. Hele hjemmet er opvarmet med gulvvarme, så både store som små fødder holdes lune.

Værelser

På førstesalen finder du tre lyse soveværelser, hvor der er god plads til at indrette med garderober alt efter dit behov.

Badeværelse

I stueetagen finder du gæstetoiletet i skandinavisk design og med integreret vaskesøjle, så du nemt kan vaske træningstøjet efter en omgang banecykling på landingsbanen. Badeværelset er i indrettet i samme stil, og ligger på førstesalen. Alle armaturer i boligen er vandbesparende til glæde for miljøet og privatøkonomien.

Terrasse

Fra stuen kan du åbne glasdøren ud til den østvendte terrasse - og herved skabe en forlængelse af stuen i sommermånederne. På terrassen kan du nyde morgenmaden til den smukke udsigt over engområdet på Flyvestation Værløse. Blæser det for meget på terrassen, kan du altid flytte om i forhaven og tænde grillen, hvor du ligeledes kan åbne op indtil køkkenet og skabe endnu en naturlig forlængelse af stueplanet.

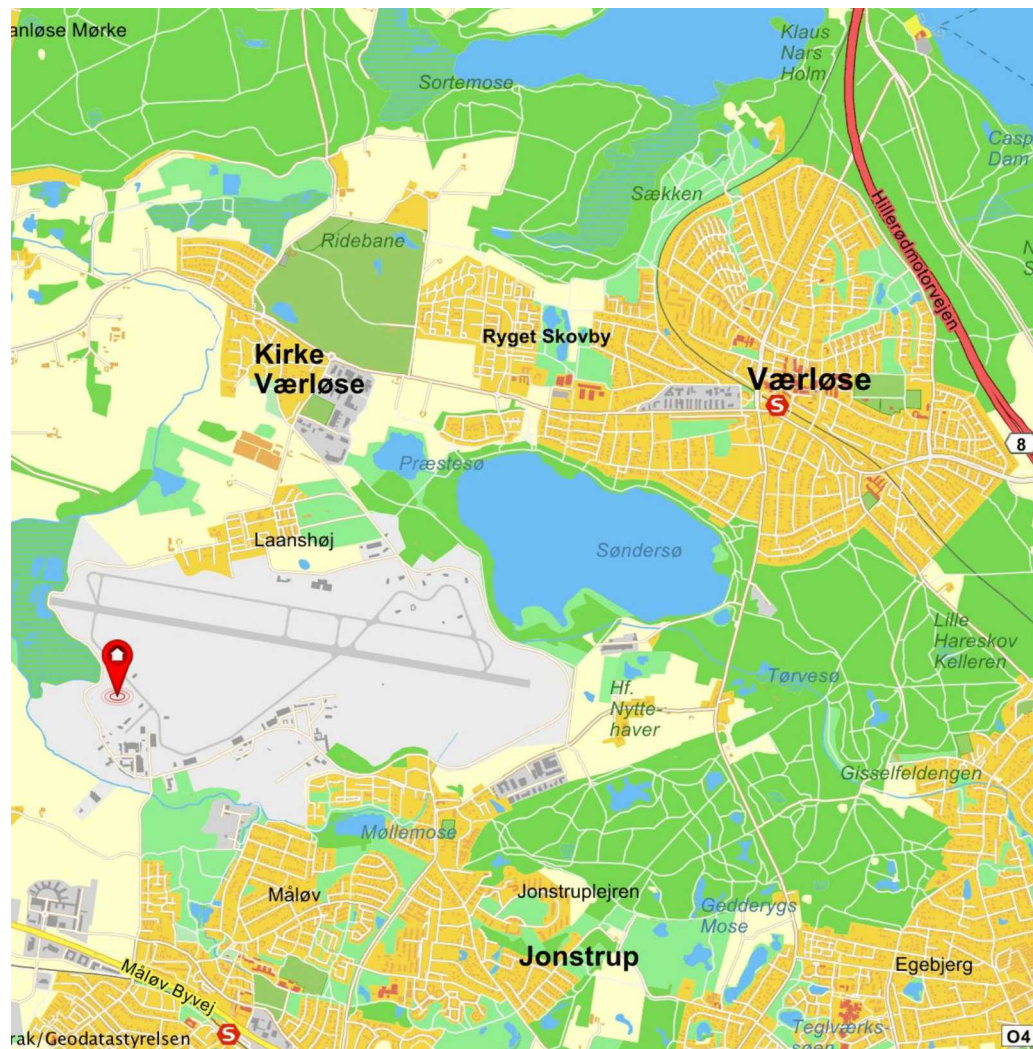
Faciliteter

I dette svanemærkede hjem har du et praktisk rum under trappen til ekstra opbevaring, og alle hårde hvidevarer i rækkehuset er af energimærkning A. Du parkerer tæt ved dit hjem på de mange parkeringspladser i nabolaget, så det er altid nemt at komme af med dagligvarerne efter en indkøbstur.

Adresse: Filmhusene 36, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.595.000

Sagsnr.: 1150036
Ejerudgift/md.: 4.576

Dato: 24.11.2020



Adresse: Filmhusene 36, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.595.000

Sagsnr.: 1150036
 Ejerudgift/md.: 4.576

Dato: 24.11.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	Furesø
Matr.nr.:	6 cm 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.	2019
Offentlig ejendomsværdi:	2.700.000 kr.
Heraf grundværdi:	649.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.900.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	649.700 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	90 m ²
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	132 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	3 m ²
- heraf Udhus	3 m ²

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 36, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.595.000

Sagsnr.: 1150036
Ejerudgift/md.: 4.576

Dato: 24.11.2020

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 36, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.595.000

 Sagsnr.: 1150036
 Ejerudgift/md.: 4.576

Dato: 24.11.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	13.969	Kontantpris/udbetaling	180.000
Husforsikring	4.761	Tinglysningsafgift af skødet	23.350
Ejendomsværdiskat	19.000	I alt	204.150
Renovation	3.030		
Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø	14.150		
Ejerudgift i alt 1 år	54.910		

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.530 md./ 174.359 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.803 md./ 153.632 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: 19.11.2020

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/landingsseite>

Adresse: Filmhusene 36, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.595.000

Sagsnr.: 1150036
 Ejerudgift/md.: 4.576

Dato: 24.11.2020

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:

Grunden og den samlede ejendom er på tidspunktet for underskrift af nærværende købsaftale selvstændigt vurderet pr. 1. oktober 2019, men endnu ikke selvstændigt skatteansat, hvorfor ejendomsskatterne og ejendomsværdibeskatningen i salgsopstillingen er beregnet på baggrund af grundværdien med grundskyldspromillen for 2020 og den offentlige ejendomsværdi. Køber er gjort bekendt med, at vurderingen mv. kan ændre sig i fremtiden og at ejendomsskatten og ejendomsværdibeskatningen som følge heraf kan afvige fra det som fremgår af salgsopstillingen.

Køber gøres endvidere opmærksom på, at der er vedtaget, at der skal træde et nyt boligskattesystem i kraft forventeligt 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteloffer, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper på baggrund af det nye vurderingssystem. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling og køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering af boligskatter og Vurderingsstyrelsens nye værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne måtte vise sig at være væsentlige.

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