



Faldskærmsvej 53, Jonstrup  
3500 Værløse

### Rækkehus

Kontantpris	4.199.000
Udbetaling	210.000
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:	25.647/20.275
Ejerudgifter pr. md.	4.245
Bolig m <sup>2</sup>	130
Stue/ vær.	1/4
Byggeår	2023/
Grund m <sup>2</sup>	127

Energi: A2020  
Sag: 0290000478



### Kontakt:

Anders August  
Indehaver - Ejendomsmægler, MDE  
Mobil: 52 30 07 00  
anders.a@danbolig.dk

### Ansvarlig ejendomsmægler:

Lise Ørum  
Mæglerfaglig Chef, Ejendomsmægler MDE

## danbolig Værløse

Bymidten 75 · 3500 Værløse

Tlf. 44 47 60 60 · CVR nr. 30384873

danbolig.dk · vaerloese@danbolig.dk

 <https://www.facebook.com/DanboligVaerloese> ·  <https://www.instagram.com/danboligvaerloese/?hl=da>

**danbolig**  
SAMARBEJDER MED NORDEA

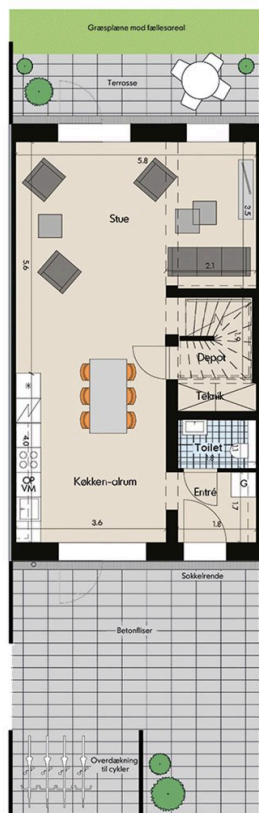
# Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Faldskærmsvej 53, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 0290000478  
Ejerudgift/md.: kr. 4.245

Dato: 3.6.2024



1. sal



Bemærk, at udearealerne varierer afhængigt af boligtype.

## Beskrivelse:

### Moderne rækkehus i 2 plan med have

Skønt nybygget rækkehus i 2-plan bygget af Ikano Bolig. I denne svanemærkede bolig på 130 kvadratmeter får du masser af plads, hele fire soveværelser og gode opbevaringsløsninger. Det åbne køkken-ørum i stueplan har et fantastisk lysindfald fra både glasdøre og vinduespartier, hvor der er god mulighed for at indrette sig med det helt store spisebord og sofaarrangement. I samme rum får du udgang til en skøn terrasse og have. Der er ligeledes en stor terrasse med skur ved boligens indgangsparti. I entreen er der et indbygget skab og plads til overtøj, samt adgang til gæstetoiletet. På førstesal finder du fire værelser, hvoraf det ene værelse har et gulvtil-loft garderobeskab. På førstesalen er et lækkert badeværelse med vaskemaskine og tørretumbler.

Der er gulvvarme på begge etager, HTH-køkken og hvidevarer fra Siemens, som bringer både funktionalitet og indretning til rækkehuset. Lige udenfor døren er der mulighed for at parkere bilen, og har du en elbil, er der opsat el-ladestandere.

### Lokalområdet

Rækkehuset er beliggende i det nye område, der hedder Filmhusene. Det nære lokalområde har dannet ramme om flere film- og TV-optagelser, og du vil nyde godt af at bo i et helt unikt boligområde med omkringliggende natur og masser af historie. Filmhusene er placeret i det tidligere militærområde Flyvestation Værløse, og er omgivet af mere end 500 hektar skov og natur samt multihallen Hangar 3, med mulighed for leg, træning, skating, basket og meget mere.

En anden tidligere hangar er omdannet til cafeen Shelter 214, hvor du kan slå vejen forbi og få to-go-kaffe og luksustoast.

### Naturen

Der er meget at udforske - weekendudflugterne kan for eksempel gå til Hareskoven med picnickurv eller til en bid frokost hos det lokale Bryggeri Skovlyst. Også den populære Rokkedyssegård ligger i lokalområdet, som hele sommeren er åbner dørene til en hyggelig gårdbutik, hjemmelavet is, bærbrunch og du kan få røde fingerspidser i rækkerne med pluk-selv jordbær.

## 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: Lise Ørum



Adresse: Faldskærmsvej 53, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 0290000478  
Ejerudgift/md.: kr. 4.245

Dato: 3.6.2024



# IKANO

## Bolig

Hvem er Ikano Bolig?

Ikano Bolig har udviklet og bygget boliger i Danmark siden 2017 og er en del af Ikano Bostad i Sverige, der er en del af Ikano Group, en international virksomhedsgruppe startet af grundlæggeren af IKEA. Med omsorg og engagement, ejer og udvikler vi bæredygtige kvarterer og boliger i Danmark.

Ikano Bolig kan du stole trygt på. Uanset hvordan boligmarkedet udvikler sig, går vi aldrig på kompromis med vores løfte om fair betingelser. Vi ønsker, at vores kunder, samarbejdspartnere og medarbejdere skal vælge os for det, vi står for, det vi leverer og den måde, vi leverer det på.

At arbejde med bæredygtighed og under fair vilkår er en del af vores DNA. Som en del af Ikano Group er vi fælles om at arbejde mod mere bæredygtighed på tværs af organisationen. Det arbejde går ud på at træffe langsigtede beslutninger, tage ansvar for at reducere vores negative påvirkning og bidrage positivt, hvor vi kan.

Læs mere på [www.ikanobolig.dk](http://www.ikanobolig.dk)

Adresse: Faldskærmsvej 53, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 0290000478  
Ejerudgift/md.: kr. 4.245

Dato: 3.6.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Furesø  
Matr.nr.: 6pp Bringe By, Værløse  
BFE-nr.: 100514703  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2023

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 4.199.000,00  
Grundværdi: 2.603.380,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.359.200,00  
Grundlag for grundskyld: 2.082.704,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Kogeplade induktion, Siemens  
Varmluftsovn, Siemens  
Opvaskemaskine, Siemens  
Køl/frys, Siemens  
Vaskemaskine, Siemens  
Tørretubmler, Siemens  
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	127 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	65 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	7 m <sup>2</sup>
-heraf Overdækket areal	7 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter**

07.05.2018 Vedtæger for hovedgrundejerforeningen for Miljø  
17.05.2018 Vedtægter for grundejerforeningen for fællesarealerne  
06.02.2019 Vedtægter for delgrundejerforeningen Filmhusene  
06.02.2019 Forpligtelser overfor Hovedgrundejerforeningen for Miljø  
06.02.2019 Deklaration om det maksimale antal etagemeter  
26.02.2024 Vedtægter for varmelauget Filmhusene

Furesø Kommuneplan 2021  
Kommuneplan - Furesø på forkant  
Spildevandsplan 2020  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Delgrundejerforeningen Filmhusene  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 30.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Faldskærmsvej 53, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 0290000478  
Ejerudgift/md.: kr. 4.245

Dato: 3.6.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Afventer

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.300,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om et nybygget rækkehus.

#### 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 salgsopstillingens 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: A2020

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Sikkerhed til Hovedgrundejerforeningen for Miljø**

Der er tinglyst sikkerhed til Hovedgrundejerforeningen for Miljø for 10.000 kr. i form af vedtægter lyst pantstiftende

##### **Bemærkninger til kloak:**

Tagvand afledes via grøfter til å. Kondensvand fra varmepumpe afledes til faskine. Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsynings kloak.

##### **Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Privat/Fællesvej:**

Der gøres særskilt opmærksom på at der til ejendommen er knyttet en privat/fællesvej. Udgiften vedligehold af denne afregnes gennem foreningen og der er taget højde for dette i udgiften under ejerudgifter.

##### **Byggesag:**

Køber er gjort bekendt med, at der på ejendommen er registreret byggesag. Byggesagen vedrørende denne ejendom og resten af rækkehusbebyggelsen i etappen.

##### **Grundvand – Drikkevandsinteresser:**

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Adresse: Faldskærmsvej 53, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 0290000478  
Ejerudgift/md.: kr. 4.245

Dato: 3.6.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Anslået 2024	kr. 17.131,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.199.000,00
Grundskyld Anslået 2024	kr. 14.579,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	27.050,00
Husforsikring Anslået 2024	kr. 4.967,00	I alt	kr.	4.226.050,00
Skadedyr Anslået 2024	kr. 150,00			
Fællesudgift DGF Filmhusene Anslået 2024	kr. 12.787,00			
Kontigent Varmelaug Anslået 2024	kr. 1.323,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.937,92			

#### 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.647 md./ 307.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.275 md./ 243.296 år v/ 25,53 %

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: 30.5.2024. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold: Sikkerhed til grundejerforening - Reduktion af standardfinansieringen**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

**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 53, Jonstrup, 3500 Værløse  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 0290000478  
Ejerudgift/md.: kr. 4.245

Dato: 3.6.2024

#### 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:

Ingen

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

#### **Billeder og målangivelser:**

Køber er gjort opmærksom på, at målangivelser på plantegningen for boligen er vejledende, da der er tale om opmålinger foretaget på projekteringsstidspunktet og placering af indre vægge mv. kan blive ændret. Køber er desuden gjort opmærksom på, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar, såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv. I øvrigt henvises til købsaftalens §1. Billeder af bygningen, interiør og udsigt er 3D-arkitektvisualiseringer med forbehold for ændringer. 3D-visualiseringerne skal ikke ses som den specifikke bolig.

#### **Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.