



Faldskærmsvej 77, Jonstrup
3500 Værløse

Rækkehus

Kontantpris	4.845.000
Udbetaling	245.000
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:	29.590/23.394
Ejerudgifter pr. md.	4.708
Bolig m ²	150
Stue/ vær.	2/3
Byggeår	2023/
Grund m ²	103

Energi: A2020
Sag: 0290000449



Kontakt:

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

Ansvarlig ejendomsmægler:

Lise Ørum
Mæglerfaglig Chef, Ejendomsmægler MDE

Nyhed

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

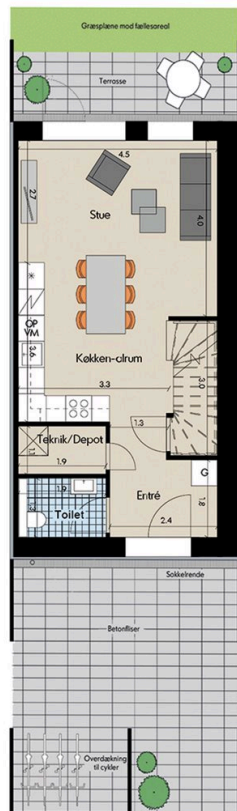
Salgsopstilling

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.

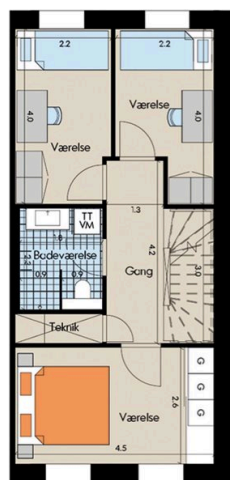
Adresse: Faldskærmsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.845.000

Sagsnr.: 0290000449
Ejerudgift/md.: kr. 4.708

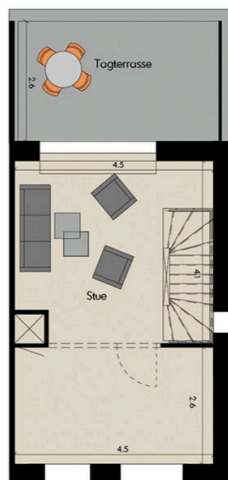
Dato: 3.5.2024



1. sal



2. sal



Bemærk, at udearealerne varierer afhængigt af boligtype.

Beskrivelse:

Rækkehus i 3 plan med egen tagterrasse og have

Træd ind i det rummelige rækkehus, som er svanemærket og bygget af Ikano Bolig. Dette 3-plansrækkehus på 150 kvadratmeter, byder på masser af plads og muligheder, der gør den ideel til en større familie. Rækkehusets stueplan er hjertet af boligen med et åbent køkken-alrum med naturligt lys, takket være de store vinduer og glassdøre. Herfra åbner haven og terrassen sig, perfekt til udendørs hygge. 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 tre soveværelser, hvoraf det ene værelse har et gulv-til-loft garderobeskab. På førstesal er et badeværelse med vaskemaskine og tørretumbler, hvilket giver praktisk komfort til hverdagen. På anden sal venter en rummelig opholdsstue, der kan tilpasses dine ønsker, da du kan opdele stuen og skabe et ekstra soveværelse eller kontor efter behov. Den har også sin egen terrasse, hvor du kan nyde solen.

Der er gulvvarme på alle 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-ladestander.

Lokalområde

Området Filmhusene er placeret i det tidligere militær område 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

Med naturen i baghaven er der mulighed for mange fritidsaktiviteter for børn og voksne. Værløse kommune har et hav af foreninger, hvor du kan dyrke både indendørs sport og nyde friluftslivet sammen med andre.

Der er meget at udforske - weekendudflugterne kan for eksempel gå til Hareskoven med picnicurv 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.

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 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.845.000

Sagsnr.: 0290000449
Ejerudgift/md.: kr. 4.708

Dato: 3.5.2024



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

Adresse: Faldskærmsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.845.000

Sagsnr.: 0290000449
Ejerudgift/md.: kr. 4.708

Dato: 3.5.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 6pc Bringe By, Værløse
BFE-nr.: 100514691
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: 4.845.000,00
Grundværdi: 3.003.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.876.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.403.120,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. Tørretumbler, Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	103 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	52 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
-heraf Overdækket areal	7 m ²
Bygningsareal: BBR	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Servitutter:

7.5.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR HOVEDGRUNDEJERFORENINGEN FOR MILJØ

17.5.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN FOR FÆLLESAREALERNE

6.2.2019 DEKLARATION OM DET MAKSIMALE ANTAL ETAGEMETER

6.2.2019 Forpligtelser overfor Hovedgrundejerforeningen For Miljø

6.2.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR DELGRUNDEJERFORENINGEN FILMHUSENE

26.2.2024 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR VARMELAUGET FILMHUSENE

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.

Adresse: Faldskærmsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.845.000

Sagsnr.: 0290000449
Ejerudgift/md.: kr. 4.708

Dato: 3.5.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Afventer

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.600,00

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed til Hovedgrundejerforeningen for Miljø og Delgrundejerforeningen Filmhusene

Der er tinglyst sikkerhed til Hovedgrundejerforeningen for Miljø for 10.000 kr. i form af vedtægter lyst pantstiftende samt 30.000 kr. til Delgrundejerforeningen Filmhusene i form af vedtægter lyst pantstiftende.

Pligt til medlemskab af grundejerforening: Ja

Bemærkninger til kloak:

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

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.

Grundvand – Drikkevandsinteresser:

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

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008:

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

Adresse: Faldskærmsvej 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.845.000

Sagsnr.: 0290000449
Ejerudgift/md.: kr. 4.708

Dato: 3.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat Anslået 2024	19.767,60	Kontantpris/udbetaling	4.845.000,00
Grundskyld Anslået 2024	16.822,00	Tinglysningsafgift skøde	30.950,00
Husforsikring Anslået 2024	5.645,00	I alt	4.875.950,00
Skadedyr Anslået 2024	150,00		
Fællesudgift DGF Filmhusene Anslået 2024	12.787,00		
Kontigent Varmelaug Anslået 2024	1.323,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	56.494,60		

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.590 md./ 355.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.394 md./ 280.724 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: 3.5.2024. 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 77, Jonstrup, 3500 Værløse
Kontantpris: 4.845.000

Sagsnr.: 0290000449
Ejerudgift/md.: kr. 4.708

Dato: 3.5.2024

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

Billeder / visualiseringer / plantegning:

Køber er uden misligholdelsesbeføjelser forpligtet til at tåle mindre afvigelser og ændringer i boligen i forhold til det på plantegningen/indretningsplanen/salgbrochuren illustrerede, herunder materialevalget. Videre er køber opmærksom på, at der kan være gengivet indretninger og udstyr i salgbrochuren og i andet salgsmateriale, der ikke er standard, og som ikke medfølger. Bemærk desuden at de visualiserede billeder ikke er af den specifikke bolig, men visualiseringer af projektet. Sælger forbeholder sig ret til uden misligholdelsesbeføjelser, for køber at foretage de efter sælgers skøn nødvendige ændringer i byggeriet.

Bemærk særligt vedrørende plantegningen, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv. Alle mål og arealer er afrundede og foreløbige og de viste målsætninger er afrundet til 1 decimal. Bemærk, at teknikskakte, trapekerner, etc. kan få en anden placering eller et større omfang end det på plantegningen viste. Der kan forekomme ændring i vinduesopdelingen.

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.

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.