

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: Mosestedet 20, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 39-X0001081
Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Rækkehus med 5 store værelser og naturskøn placering.

På Mosestedet 20 finder du et dejligt rækkehus, der tilbyder et indbydende hjem med sjæl. Dette hus fra 1968 byder på 179 m² boligareal, som er perfekt til den store familie, der ønsker både plads og karakter. Ejendommen er kendetegnet ved sin flade tagkonstruktion, som i 2025 har fået alle sternbrædder udskiftet.

Der er samtidig tænkt på energioptimering med løbende skift til to- og trelags termoruder samt hulmursisolering og fjernvarme, som sikrer et behageligt indeklima året rundt. Boligens indre byder på mange originale detaljer, der skaber en hyggelig atmosfære. De indbyggede skabe, de rå murstensvægge i stuen og de retro klinker på badeværelset skaber et helt særligt udtryk i hjemmet. Planløsningen er gennemtænkt med et åbent køkken-alrum i forbindelse med entréen, fire rummelige værelser og et badeværelse i den ene ende samt et stort soveværelse med eget badeværelse i den anden. For ekstra komfort er der også et bryggers samt et gæstetoilet ved entréen.

Udenfor kan du nyde livet på de to terrasser, der er placeret på hver sin side af huset, så du altid kan finde enten sol eller skygge. Den 574 m² grund rummer også en fin græsplæne, og fælles for ude arealet er, at det er hyggeligt med små kroge og læ. I denne del af Værløse er I tæt på en masse skøn natur, da I ligger lige i smørhullet mellem Farum Sø, Søndersø, Furesø og Hareskov. Beliggenheden er dertil ideel med nem adgang til både motorvejen og S-togsstationen få kilometer væk, således at I hurtigt kommer omkring. Derudover er der gode handlemuligheder, og Lille Værløse Skole ligger tre minutters kørsel fra adressen. Samtidig har byen et aktivt foreningsliv, der gør området attraktivt for børnefamilier.

Velkommen til Mosestedet 20

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: Mads Østergaard

Adresse: Mosestedet 20, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 39-X0001081
Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025



Adresse: Mosestedet 20, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 39-X0001081
Ejerudgift/md.: kr. 5.096

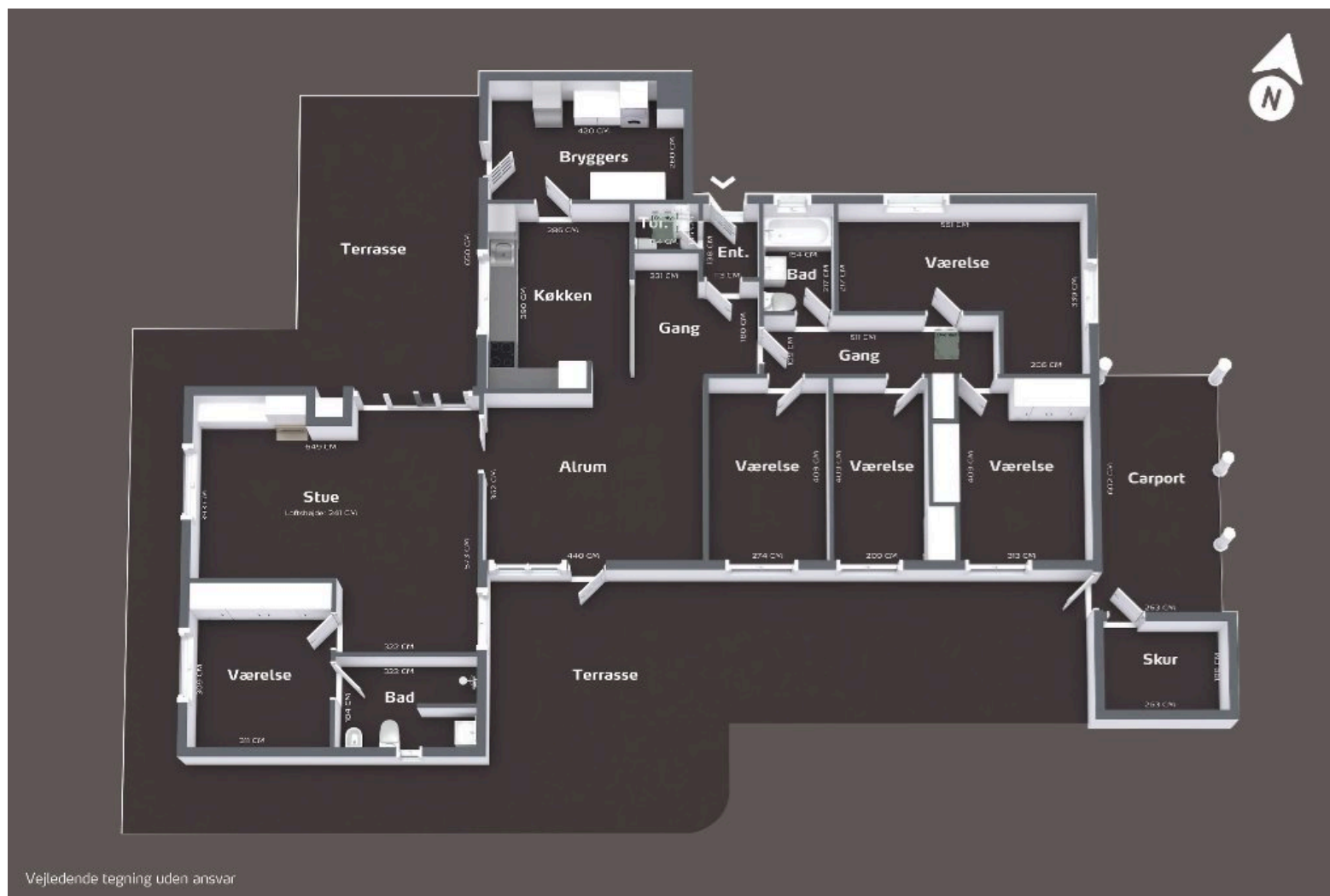
Dato: 22.4.2025



Adresse: Mosestedet 20, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 39-X0001081
 Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mosestedet 20, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 39-X0001081
 Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Furesø

Matr.nr.: 7id Ll. Værløse By, Værløse

BFE-nr.: 2137180

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1968 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 6.147.000,00

Grundværdi: 3.676.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 4.917.600,00

Grundlag for grundskyld: 2.940.800,00

 * Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk
Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ukendt

type: Kogeplader, induktion mærke: AEG

type: Indbygningsovn mærke: Miele

type: Køleskab mærke: Miele

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele

type: Skabsfryser mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

 Grundareal udgør: 574 m²

 Hovedbyg.bebyg.areal: 179 m²

 Kælderareal: 0 m²

 Udnyttet tagetage: 0 m²

 Boligareal i alt: 179 m²

 Andre bygninger: 24 m²

 -heraf Carport 14 m²

 -heraf Udhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

27.1.1967 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

8.4.1967 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

9.12.1988 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,

Planer:

Kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bauehøjpark

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Mosestedet 20, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 39-X0001081
 Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Forbehold: Vi henviser til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.000,00 Forbrug: 25,84 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:
Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette 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 ejendomsskatteformen. 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Mosestedet 20, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 39-X0001081
 Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 25.079,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 20.586,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 7.651,45	Ejerskiftegebyr grundejerforening, anslået
Renovation	kr. 4.451,00	Ejerskifteforsikring, anslået
Røtdebekæmpelse	kr. 240,90	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforeningsskontingent	kr. 2.500,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 642,17	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.151,28	

kr.	5.995.000,00
kr.	37.850,00
kr.	500,00
kr.	8.500,00
kr.	11.447,00
kr.	6.053.297,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.074 md./ 396.887 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.663 md./ 319.950 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.4.2025. 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:**

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: Mosestedet 20, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 39-X0001081
 Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån	1.300.000,00	0	975.000,00	DKK	-0,25			0				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Mosestedet 20, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 39-X0001081
Ejerudgift/md.: kr. 5.096

Dato: 22.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Forsættes på side 5