

Salgsopstilling

Formularens 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: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
Ejerudgift/md.: kr. 5.806

Dato: 21.4.2025



Beskrivelse:

Pæn lejlighed i ældrevenlig ejendom centralt i Værløse

Ganske centralt i Værløse finder I denne ældrevenlige ejendom med restaurant i bebyggelsen, hvor I nu kan overtage en lys, velindrettet lejlighed på anden sal. Lejlighedens planløsning består af to værelser, et badeværelse og et åbent opholdsmiljø, hvorfra der er udgang til en vestvendt altan, der strækker sig i hele lejlighedens bredde. Hertil kan I se frem til at have alle hverdagens fornødenheder inden for nær rækkevidde.

Køkken-alrummet og stuen er udført i ét åbent rumforløb, hvilket skaber en helt særlig luftig og indbydende atmosfære. Køkkenet præsenterer sig i et elegant design med hvide, grebsfrie fronter, og gennem de store, vestvendte vinduer strømmer solen gavmildt ind.

De to værelser ligger på hver sin side af opholdsmiljøet, og de modtager begge sol fra vest. Det ene værelse har indbyggede skabe samt adgang til et depotrum, og ved entréen finder I flisebadeværelset, som har separat bruseafsnit.

Altanen strækker sig i hele lejlighedens bredde, og da den er overdækket, kan I nyde udendørslivet herude i næsten alt slags vejr. Lige for foden af ejendommen er der fine, grønne fællesarealer, mens restauranten tilbyder hyggelige udendørsfaciliteter, hvor I kan nyde lidt godt til ganen.

I bliver en del af et hyggeligt nabolag, der bindes godt sammen af stisystemer. Inden for gåafstand finder I Ryget og Sækken, som året rundt tilbyder naturskønne omgivelser til rekreative gåture, og til fods når I ligeledes indkøbsmuligheder og bus. Der er knapt et kvarters gang til Værløse Station og bymidten, hvor I har butikker, spisesteder og caféer.

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: Daniel Røssel

Adresse: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
Ejerudgift/md.: kr. 5.806

Dato: 21.4.2025



Adresse: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
Ejerudgift/md.: kr. 5.806

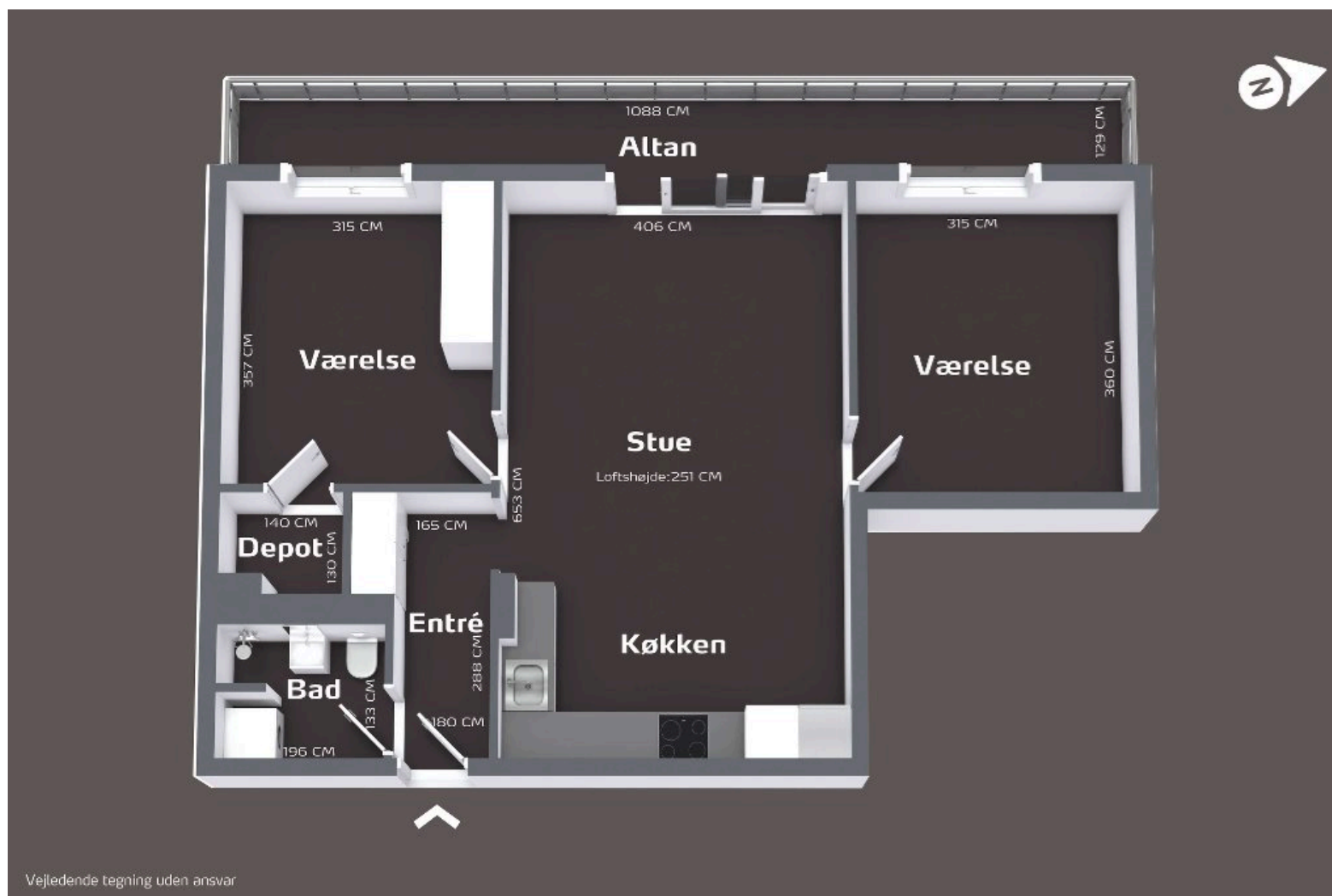
Dato: 21.4.2025



Adresse: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
Ejerudgift/md.: kr. 5.806

Dato: 21.4.2025



Adresse: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
Ejerudgift/md.: kr. 5.806

Dato: 21.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 6ip Ll. Værløse By, Værløse
BFE-nr.: 218849
Ejerl.nr. 22
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig / Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1970 / 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.837.000,00
Grundværdi: 1.165.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.469.600,00
Grundlag for grundskyld: 932.000,00

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

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen uden ansvar for sælger, da ejendommen er et dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 81 m²
Heraf tinglyst boligareal: 81 m²
BBR-boligareal: 81 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 7/1100
Adm. fordelingstal: 7/1100
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

4.2.1967 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
30.5.1969 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
30.5.1969 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
15.5.1971 Dok om forbud mod bopæl for børn under 14 år mv, Om resp se akt
20.11.1975 Dok om byggelinier mv
9.12.1988 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv,
4.8.1995 Lokalplan nr. 46
3.5.2000 Vedtægter for ejerforening Ryetbo mv. 6_Z_616 byrder og hæftelser
01.02.2016-1007066821
3.11.2005 Lokalplan nr. 75
2.7.2009 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering -
22.8.2012 Vedtægter: Ordlyd vedtægtsændring
1.2.2016 Vedtægter: Bortfald af forkøbsret § 17. Om forkøbsret angives i § 17:
"Ejeren af en af ejerlejlighederne er berettiget til frit at sælge sin ejerlejlighed, dog således at Den selvejende Intuition Ryetbo har forkøbsret.

Planer:

Furesø Kommuneplan 2021
Lokalplan nr. 8

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
Ejerudgift/md.: kr. 5.806

Dato: 21.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Vi henviser til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.090,88

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Sælger betaler aconto varme pr. md. med kr. 424,24

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Skal godkendes af bestyrelsen. Der må ikke bo børn under 14 år i ejerforeningen.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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.

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig.

Forsættes på side 5

Adresse: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
 Ejerudgift/md.: kr. 5.806

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.494,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.524,00	Ejerskiftegebyr administrator
Fællesudgifter	kr. 52.044,00	Debitor/kreditorkifte inkl. ekspedition heraf og tinglysningsomkostninger
Rottebekæmpelse	kr. 140,09	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Antenne via EF	kr. 3.468,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 69.671,05	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, antenneforening 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.044 md./ 192.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.931 md./ 155.175 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: 21.4.2025. 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:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet denne skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Engstedet 3, 2. 68., 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 39-X0001099
Ejerudgift/md.: kr. 5.806

Dato: 21.4.2025

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:

Vi henviser til administratorbesvarelsen, ejerforenings regnskab og budget.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Cykelskur, fællesvaskeri

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.