

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: Irisvej 18, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 39-X0001087
Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025



Beskrivelse:

Flot, moderniseret villa med skøn beliggenhed

Glæd jer til hverdagen i denne nydelige villa, der er løbende istandsat og dermed klar til, at I kan rykke ind. Her kan blandt andet nævnes, at alle facadevinduerne er udskiftet i 2018, mens der i 2024 er kommet ny bryggersdør og terrassedør. Boligen opvarmes primært med el og har en luft-til-luft varmepumpe som supplement. Indenfor har boligen hele 229 m², som fordeler sig over halvandet plan, hvor der blandt andet venter jer et køkken i åben forbindelse med spisestuen og stuen, yderligere en stue, fire værelser, to badeværelser samt fire disponible rum og et bryggers.

Køkkenet er i åben forbindelse med spisestuen og tv-stuen, så I har perfekte betingelser for familietid. Køkkenet er i hvid højglans og prydet af en corianbordplade, som skaber et nydeligt udtryk sammen med de italienske klinker. Derudover har I endnu en stue, hvor I kan samles omkring den stemningsskabende brændeovn med glas til tre sider.

Hjemmet byder i alt på fire værelser, der fordeler sig over stueetagen og førstesalen. Her har I tre værelser i fornuftige størrelser på førstesalen, ligesom der også er et badeværelse med bruseniche. Det sidste værelse ligger i stueetagen sammen med hjemmets andet badeværelse, der er nydeligt med sort badeværelsesmøbel med integreret vask i corianbordpladen.

Udenfor venter jer perfekte rammer om udelivet med en solrig terrasse, der let arrangeres med havemøblerne, grillen og parasollen. Foruden terrassen er haven anlagt smukt med græsplæne, blomster og opvoksede træer. Dertil kan I også se frem til en carport med udhus i forlængelse, ligesom der omkring boligen er flere åbne skure.

I bosætter jer i et dejligt område, hvorfra I nemt kommer til alt, som I skal bruge i dagligdagen. Der er mindre end 5 minutters cykeltur til Værløse Station, og I kan på mindre end 15 minutter spadserer til både skole, daginstitution og indkøbsmuligheder. Pendleren tilgodeses ligeledes med fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet, og vil I bruge tiden ude i naturen, er I også tæt på både Ryget Skov og Sønderø.

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: Irisvej 18, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 39-X0001087
Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025



Adresse: Irisvej 18, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 39-X0001087
Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025



Adresse: Irisvej 18, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 39-X0001087
Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025



Adresse: Irisvej 18, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 39-X0001087
Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 4kg Ll. Værløse By, Værløse
BFE-nr.: 2136447
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1961 / 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.390.000,00
Grundværdi: 5.244.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.712.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.195.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1261 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	142 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	87 m ²
Boligareal i alt:	229 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
-heraf Carport	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.3.1947 Dok om grundejerforening mv
21.5.1987 Lokalplan nr. 18

Planer:

Kommuneplan 2021
Lokalplan nr. 18

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Rygetholm
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Falmec
type: Kogeplader, induktion mærke: Ukendt
type: Indbygningsovn mærke: Blomberg
type: Køleskab mærke: Gram
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Skabsfryser mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Irisvej 18, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 39-X0001087
Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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.: 19.000,00 Forbrug: 15.636 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Brænde 800 kr. jf. energimærket

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.

Grundejerforening

Der er på ejendommen tinglyst medlemspligt til en grundejerforening. Grundejerforeningen er på nuværende tidspunkt ikke aktiv og udgift hertil er derfor ikke medtaget i ejerudgifter. Køber gøres opmærksom på at foreningen på et fremtidigt tidspunkt kan kræves genopstartet af medlemmerne, og der i den forbindelse kan opstå en udgift hertil.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1] brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Forsættes på side 5

Adresse: Irisvej 18, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 39-X0001087
 Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 34.231,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.250.000,00
Grundskyld 2025	kr. 29.366,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	51.350,00
Husforsikring	kr. 7.345,05	Betaling halv ejerskifteforsikring, anslået	kr.	14.620,00
Renovation	kr. 4.474,00	I alt	kr.	8.315.970,00
Grundejerforeningskontingent	kr. 200,00			
Skorstensfejning	kr. 613,56			
Rottebekæmpelse	kr. 209,50			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 76.439,31			

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.182 md./ 542.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.424 md./ 437.089 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: 26.4.2025. 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/landingsside>

Adresse: Irisvej 18, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 8.250.000

 Sagsnr.: 39-X0001087
 Ejerudgift/md.: kr. 6.370

Dato: 26.4.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	907.478,42	907.478,42	864.164,48	DKK	0	196.146,67	4,75	13.03	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	851.245,42	851.245,42	854.114,12	DKK	2,68	73.275,01	15,00	8.54	0			

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 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.

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.