

## Salgsopstilling

Adresse: Vernersvej 6, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: 3.825.000

Sagsnr.: 3501862  
Ejerudgift/md.: 4.378

Dato: 18-02-2019



### Beskrivelse:

Flot hvidfilset villa fra 1996 med fuldmurede vægge såvel ude som inde. Villaen fremstår i særdeles velplejet stand og er indrettet:

Entre med klinkegulv, 2 store værelser begge med indbyggede skabe, lyst badeværelse med brus, stort nyere Invita køkken alrum med 3 Velux ovenlysvinduer med regnsensor, mørklægning, solskærm og åbne / lukke - alt med fjernbetjening, fra alrum er udgang til haven og terrasse, opholdsstue med brændeovn og udgang til haven, værelse/kontor, lyst bryggers med oliefyr, vaskeri samt masser af skabsplads, stort 20 m<sup>2</sup> børneværelse, forældre soveværelse med skabsvæg og udgang til eget badeværelse med spa og brus.

Genvindingsanlæg er placeret på loft.

I opholdsstue, stort værelse 20 m<sup>2</sup> samt alrum er flotte hvidpigmenterede plankegulve.

Gulvvarme i begge badeværelser, bryggers samt entre.

Lukket og hyggelig arkitekttegnet have med plante og pasningsplan. Haven er med flere terrassepladser. Herudover dobbelt carport med redskabsskur.

Ejendommen ligger højt på Vernersvej og har ikke været berørt af stormflod og skal ej heller betale hertil.

### 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.

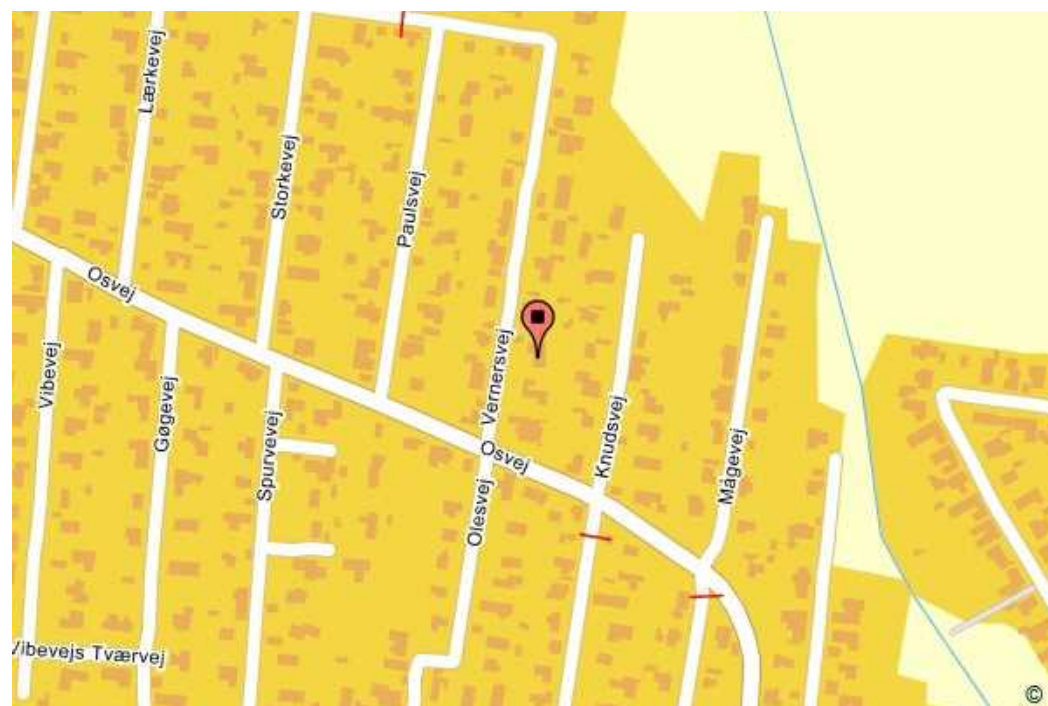
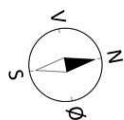
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.


Ansvarlig ejendomsmægler: Palle Støvring

Adresse: Vernersevej 6, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: 3.825.000

Sagsnr.: 3501862  
Ejerudgift/md.: 4.378

Dato: 18-02-2019



 Veiledende tegning uden ansvar  
STUEPLAN24

krakkort\_fra\_beliggenhed

Adresse: Vernersvej 6, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: 3.825.000

Sagsnr.: 3501862  
Ejerudgift/md.: 4.378

Dato: 18-02-2019



Adresse: Vernervej 6, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: 3.825.000

Sagsnr.: 3501862  
Ejerudgift/md.: 4.378

Dato: 18-02-2019

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 41e Jyllinge By, Jyllinge  
BFE-nr.: 7054170  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr  
Opført/ombygget år: 1996

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 2.500.000  
Heraf grundværdi: 819.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.205.000  
Grundskatteloftsværdi: 864.000

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 1200 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsat  
test af  
11/12-18  
Hovedbyg.bebyg.areal: 178 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 178 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 39 m<sup>2</sup>  
- heraf carport 39 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk  
- af dato: 11-12-2018

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

Kommuneplan/Rammeområde: 1 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 1 VVM-redegørelse for anlæg til sikring...  
Kommuneplan/Rammeområde: 1 VVM-redegørelse for anlæg til sikring...  
Kommuneplan/Rammeområde: 1B8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 Jyllinge Nordmark  
Kommuneplan/Rammeområde: 8.B.8 (1) Jyllinge Nordmark  
Lokalplan: 668.  
Lokalplan: 1.37 Boligområde Jyllinge Nordmark  
Lokalplan: 612 Jyllinge Nordmark  
Lokalplan: 668 Jyllinge Nordmark  
Lokalplan: 668. Jyllinge Nordmark

26.10.1961-18653-18-S0001 Grundejerforening m.v. vandværk m.v. Tillige lyst pantstiftende.  
02.07.1962-12171-18-S0001 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 46D, Tillige lyst pantstiftende.  
28.02.1963-3718-18 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
26.08.1963-14029-18 Dok om færdselsret mv, grundejerforening mv  
13.07.1998-56128-18 Lokalplan nr.1.37

### Tilbehør:

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

1 Gaskomfur Voss 2006, 1 Skabsfryser Elektrolux 2008, 1 Indbygningsovn Voss 2008, 1 Køleskab Vestfrost 2006, 1 Emhætte Eico 2013, 1 Opvaskemaskine Siemens 2013, 1 Vaskemaskine Miele 2015, 0 Tørretumbler Whirlpool 2006

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vernervej 6, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: 3.825.000

Sagsnr.: 3501862  
Ejerudgift/md.: 4.378

Dato: 18-02-2019

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000

Forbrug: 1550 ltr.

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn i oph. stue.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers olieforbrug er et gennemsnit af de seneste 11 år.

#### 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 K2 K3

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2

Energimærkning: D

Adresse: Vernersvej 6, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: 3.825.000

Sagsnr.: 3501862  
Ejerudgift/md.: 4.378

Dato: 18-02-2019

Ejerudgift 1. år:

Pr. år:

Kontantbehov ved køb:

Ejendomsskatter:  
Husforsikring:  
Ejendomsværdiskat:  
Renovation, genbrugsplads, olie/kemi:  
Skorstensfejning:  
Grundejerforening:  
Rottebekæmpelse:

19.909,89  
5.000,00  
22.050,00  
3.011,24  
680,21  
1.800,00  
82,50

Kontantpris: 3.825.000,00  
Tinglysningsafgift af skødet 24.660,00  
Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået 10.000,00  
Købers andel af ejerskifteforsikring 7.000,00  
Ejerskiftegebyr vandværk 400,00

I alt kr. 3.867.060,00

Ejerudgift i alt 1.år:

52.533,84

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 m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ejerpantebreve: kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 195.000 Brutto **ex** ejerudgift: 16.545 md./ 198.538 år. Netto **ex** ejerudgift: 14.250 md./ 171.004 år v/ 26,04%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Standardfinansiering**

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: 18-02-2019

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: januar-juli **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 BRK KREDIT

Adresse: Vernervej 6, 4040 Jyllinge  
Kontantpris: 3.825.000

Sagsnr.: 3501862  
Ejerudgift/md.: 4.378

Dato: 18-02-2019

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

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------