

Salgsopstilling

Adresse: Hangarhusene 2, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.499.000

Sagsnr.: 1151002
Ejerudgift/md.: 4.255

Dato: 18.05.2020



Beskrivelse:

Miljøvenligt rækkehus og tæt på grønne oaser

Fokus på en afstemt kombination af bæredygtige løsninger, funktion og udtryk gør dette lyse rækkehus i Hangarhusene til et attraktivt hjem for de fleste. De skønne, grønne omgivelser er en bonus.

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:

Adresse: Hangarhusene 2, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.499.000

Sagsnr.: 1151002
Ejerudgift/md.: 4.255

Dato: 18.05.2020

Hangarhusene er noget specielt. De svanemærkede boliger er bygget i materialer, der patinerer med ynde, og der er lagt vægt på, at boligerne appellerer til mange af livets faser. Dermed er du sikret en base mange år fremover. Når du træder indenfor i dit nye hjem, er detaljerigdommen mærkbar. Samspillet mellem de lyse, mat lakerede gulve og køkkenets hvide flader bidrager med et minimalistisk udtryk, som komplementerer dine møbler, uanset stil og mode. Centralt i boligen ligger opholdsrummet med stue og køkken i ét, og det indbydende opholdsrum nyder godt af aftenlyset fra vest. Her får du et dejligt fællesområde til at samle nære venner om middagsbordet. Og samtalerne må gerne trække ud – familiens mindste kan nemlig uforstyrret få deres nattesøvn i ét af de tre soveværelser på første sal, hvor også boligens elegante badeværelse ligger. Stueplan afrundes af et gæstetoilet og et bryggers, der fordeler sig på hver sin side af entréen.

Private og fælles områder

Lige ved boligen ligger én af bebyggelsens mange parkeringslommer, som sikrer, at der både er plads til egne biler og til gæster. Foran rækkehuset har du en lille forhave med et fliseareal, som med den østvendte orientering taget i betragtning gør sig godt til en kop morgenkaffe i weekenden. Senere på dagen er det oplagt at rykke over på den vestvendte terrasse, så du kan følge lyset op ad dagen. Du kommer til at bo nær områdets fælleshus Hangar 3, hvor du kan udfordre naboen i badminton eller stå for en spændende debataften for områdets beboere.

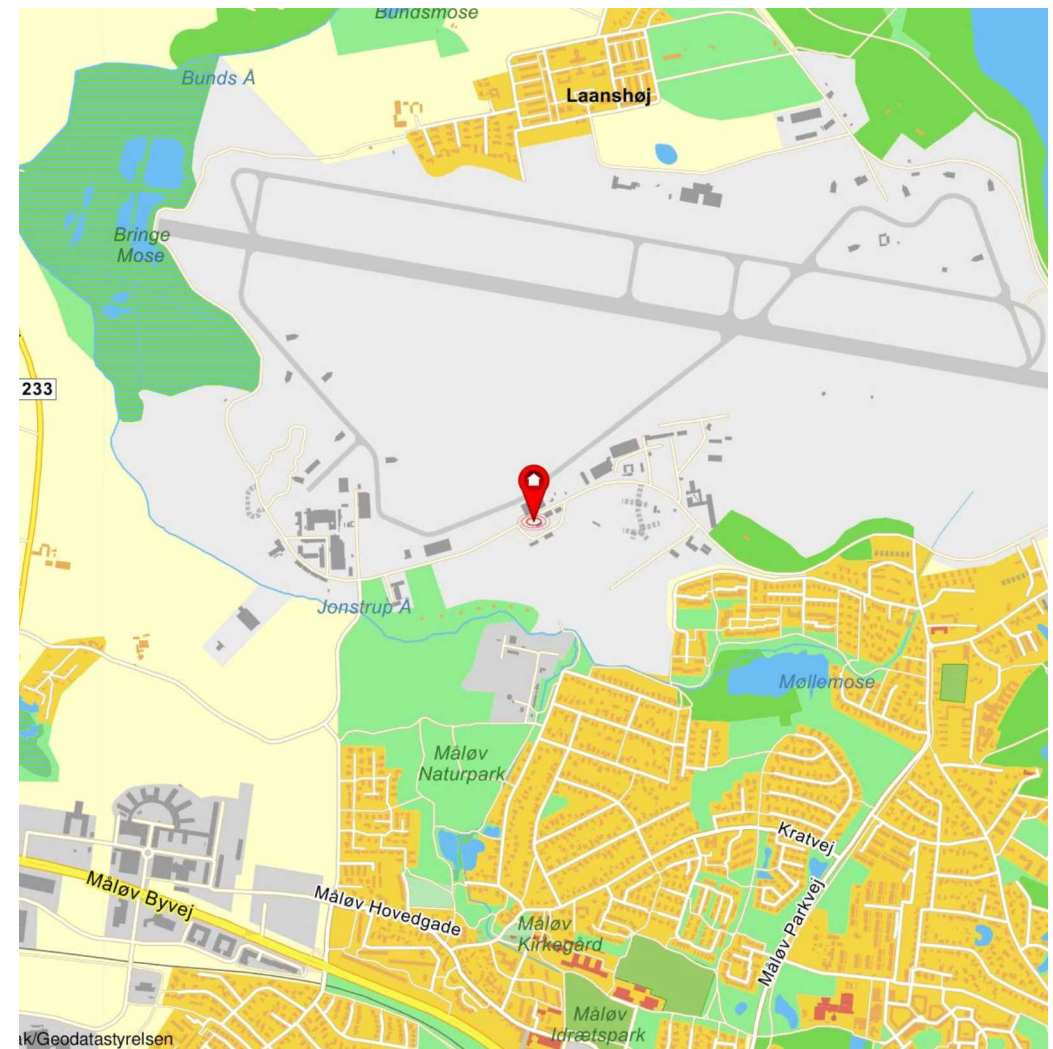
Nærmiljøet

Der er noget helt særligt over Værløses nedlagte flyvestation, hvis historiske bygninger stadig er en del af området. Som om det ikke var nok, kommer du til at have både fantastiske naturområder og selvfølgelig alt det praktiske lige ved hånden. Daginstitutioner, skole og indkøb ligger i nærheden, og det samme gør hyggelige indspark som Rokkedyssegård, hvor du kan plukke helt friske jordbær til desserten eller bare nyde en hjemmelavet is sommeren igennem.

Adresse: Hangarhusene 2, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.499.000

Sagsnr.: 1151002
Ejerudgift/md.: 4.255

Dato: 18.05.2020



Adresse: Hangarhusene 2, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.499.000

Sagsnr.: 1151002
 Ejerudgift/md.: 4.255

Dato: 18.05.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype: | Rækkehus |
| Må benyttes til: | Helårsbolig |
| Ifølge: | Lokalplan |
| Kommune: | Furesø |
| Matr.nr.: | 6 eø Bringe By, Værløse |
| BFE-nr.: | |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Offentlig |
| Vej: | Privat |
| Kloak: | Offentlig |
| Varmeinstallation: | Varmepumpe |
| Opført/ombygget år: | 2020 |

Vurdering og ejendomsværdiskat

| | |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr. | 2019 |
| Offentlig ejendomsværdi: | 3.599.000 kr. |
| Heraf grundværdi: | 667.950 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.729.797 kr. |
| Grundskatteloftværdi: | 667.950 kr. |

Arealer

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundareal udgør: | 115 m ² |
| Grundareal ifølge: | Landinspektøropmåling |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 110 m ² |
| Kælderareal: | 0 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 0 m ² |
| Boligareal i alt: | 110 m ² |
| Andre bygninger: | 6 m ² |
| - heraf Udhus | 6 m ² |

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Bygningsareal ifølge | Landinspektøropmåling |
| - af dato: | |

Grundejerforeningsforhold

| | |
|--------------------------|-------|
| Sikkerhed til grf.: | Ingen |
| Forhøjelse af sikkerhed: | Ingen |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hangarhusene 2, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.499.000

Sagsnr.: 1151002
Ejerudgift/md.: 4.255

Dato: 18.05.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.544 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forudsætninger:

Forudsætning er en gennemsnitsbolig på 125m² og data tager udspring i vejledning fra Energistyrelsen
_ spareenergi.dk
Oplysningerne er estimeret – der er regnet estimeret med 2 voksne og 2 børn/teenagere.
Og et varmeanlæg som Nilan Compact, varmepumpe luft til vand.
Gennemsnitsprisen for 1Kwh er ca. 2 kr. (oplyst i 2019 priser)
Det skal for god ordens skyld oplyses, at det eksakte energiforbrug kan variere da dette i høj grad
beror på brugsmønster for den enkelte beboer.

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: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i
at handlen indgås, idet Der samarbejdes med Topdanmark

Der henvises til side 5

Adresse: Hangarhusene 2, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.499.000

Sagsnr.: 1151002
 Ejerudgift/md.: 4.255

Dato: 18.05.2020

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | |
|--|---------------|------------------------------|---------|
| Ejendomsskat | 14.361 | Kontantpris/udbetaling | 175.000 |
| Husforsikring | 4.380 | Tinglysningsafgift af skødet | 22.750 |
| Ejendomsværdiskat | 17.298 | I alt | 198.543 |
| Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø | 15.026 | | |
| Ejerudgift i alt 1 år | 51.065 | | |

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.591 md./ 175.089 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.867 md./ 154.407 år v/24,80%
 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: 18.05.2020

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 tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

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: Hangarhusene 2, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.499.000

 Sagsnr.: 1151002
 Ejerudgift/md.: 4.255

Dato: 18.05.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:Gæld udenfor købesummen:

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|-------------|-------|----------|
| Ingen | | |

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

| Långiver/art | Realkredittype | Restgæld | Obl.restgæld | Kontantværdi | Valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Restløbetid | ÅOP | Saldo fra dragskonto | Særlige overtagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|----------------|----------|--------------|--------------|--------|--------------------|---------------|-------------|-----|----------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1 januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke.

Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, i nærværende salgsoptstilling. De anslåede værdier ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptstillingens ejerudgifter. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptstillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendomsmægleren har anslået værdierne i salgsoptstillingen ud fra flg. principper
 Der tages udgangspunkt i aktuel kontantpris(udbudspris) og en anslået aktuel grundværdi, der anslås ud fra ejendomsmægleres, er erfaring for lignende ejendomes grundværdier i samme område, samme størrelse, beliggenhed mv. Såvel aktuel kontantpris som aktuel grundværdi regnes tilbage til 1. kvartal 2002 ved hjælp af kvadratmeterprisudviklingen for Boligmarkedsstatistikken (fra Realkreditrådet, eller BM010, realiseret handelsværdi) for samme boligtype og postnummer. Hvis der ikke er tilstrækkelige data for det pågældende postnummer, benyttes et sammenligneligt postnummer eller kommune. Der regnes tilbage fra senest offentliggjorte kvartal til 1. kvartal 2002 (eller senest offentliggjorte kvartal før). Herved findes estimater for de offentlige vurderinger i 2002. For at finde estimatet for ejendomsværdiskatten i dag, ganges den estimerede ejendomsværdi for 2002 med 1% for værdier op til 3.040.000 kr. og 3% for beløbet herover. Den estimerede grundværdi for 2002 ganges med udviklingen i reguleringsprocenter for 2003 til i dag (den ganges med faktor 2,36) og grundskyldsbetalingen beregnes som det mindste af den aktuelle estimerede grundskyldsværdi gange kommunens grundskyldspromille eller den estimerede grundskyldspromille for 2002 gange 2,36 gange kommunens grundskyldspromille.

Det oplyses, at udgiften til renovation er medtaget i budgettet for Delgrundejerforening Hangarhusene og derfor ikke særskilt medtaget under ejerudgifter.

Køber er forpligtet til, uden misligholdelsesbeføjelser, at tåle mindre afvigelser i plantegningen på boligen.

Energimærkning:

Sælger foranlediger energimærkning udarbejdet og fremsender til sagens parter snarest efter byggeriets færdiggørelse.

Byggeriet opføres efter bygningsreglement BR18

Det oplyses, at udgiften til renovation er medtaget i budgettet for Delgrundejerforening Hangarhusene og derfor ikke særskilt medtaget under ejerudgifter.