

Salgsopstilling

Adresse: Hangarhusene 46, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.599.000

Sagsnr.: 1151046
Ejerudgift/md.: 4.233

Dato: 15.10.2020



Beskrivelse:

Få en stor stue med plads til familie og venner i dette svanemærkede rækkehus. Se frem til grønne omgivelser, miljøvenligt forbrug og hyggelige stunder.

Centralt i boligen ligger opholdsrummet med stue og køkken i ét, og det har glæde af eftermiddagssol og aftenlyset, som strømmer ind ad de høje og brede vinduespartier. Her får du et skønt, stort rum til at samle familie og nære venner i. Hvis samtalerne trækker ud og de mindste bliver trætte, behøver aftenen heldigvis ikke at slutte. Ovenpå er der tre gode soveværelser, hvoraf de to udgør perfekte børneværelser. Der er også et badeværelse på førstesalen, mens stueplan rummer gæstetoiletet. Entréen til denne skønne bolig forlænges med bryggers på højre side, så hvis de mindste har udforsket naturen og taget lidt souvenirs med hjem, kan tøjet vaskes med det samme i vaskemaskinen, og vandreskoene kan skylles i vasken. Hjemmet er svanemærket og gør både energiforbrug og indeklima miljøvenligt og godt for dig og din familie. Lyse rum med god plads til både opbevaring og selskab danner fundament for et hjem, som du forhåbentlig kan leve i mange år frem i tiden.

Private og fælles områder

De fælles områder er der mange af på Flyvestationen, og de gamle historiske bygninger bliver ikke bare bevaret men også omdannet til gavn for lokalmiljøet. Overfor Hangarhusene ligger Hangar 3, som er ombygget med multibane, fællesrum med tilhørende køkken og atriumgård. Den skal være Sydlejrens fælleshus, hvor naboer og venner kan samles til spil og spas. Til jeres hus hører en skøn vestvendt baghave med terrasse og en lille flisebelagt forhave mod morgensolen i øst.

Nærmiljøet

Hangarhusene bliver en del af et aktivt og socialt nærmiljø, hvor beboerne i høj grad selv er medbestemmende. Det er en nyere bydel, og på Flyvestationen blomstrer nabolag frem i de kommende år. Heldigvis er området allerede forsynet med de ting, som får hverdagen til at hænge sammen: daginstitutioner, indkøbsmuligheder, skole og transport. Du er kun få minutter fra Rema 1000 i Jonstrup, og der er otte minutter til S-toget i Værløse. Naturen på Flyvestationen er helt unik, og udendørs oplevelser venter også ved Søndersø og ikke mindst i Hareskoven. Du finder det hele lige i nærheden.

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.

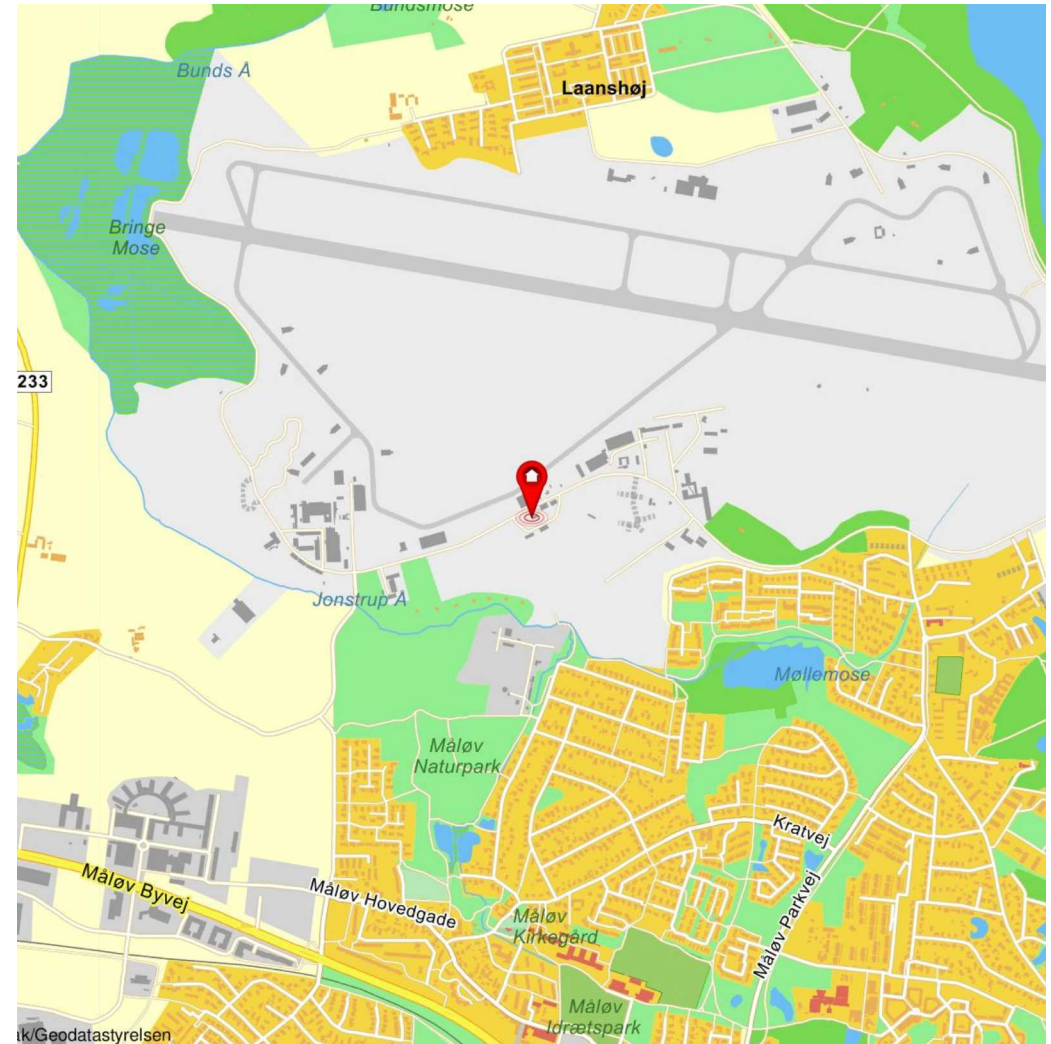
Ansvarlig ejendomsmægler:

Salgsopstilling

Adresse: Hangarhusene 46, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.599.000

Sagsnr.: 1151046
Ejerudgift/md.: 4.233

Dato: 15.10.2020



Adresse: Hangarhusene 46, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.599.000

Sagsnr.: 1151046
 Ejerudgift/md.: 4.233

Dato: 15.10.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	Furesø
Matr.nr.:	6 hx Bringe By, Værløse
BFE-nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2021

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 46, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.599.000

Sagsnr.: 1151046
Ejerudgift/md.: 4.233

Dato: 15.10.2020

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.048 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 salgsoptillingens 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 46, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.599.000

 Sagsnr.: 1151046
 Ejerudgift/md.: 4.233

Dato: 15.10.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	14.361	Kontantpris/udbetaling	180.000
Husforsikring	4.509	Tinglysningsafgift af skødet	23.350
Ejendomsværdiskat	17.298	I alt	204.150
Kontingent til GF Hangarhusene inkl HG for Miljø	14.623		
Ejerudgift i alt 1 år	50.791		

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.588 md./ 175.057 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.855 md./ 154.259 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: 15.10.2020

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 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: 1/2 - 1/8

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 46, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.599.000

Sagsnr.: 1151046
 Ejerudgift/md.: 4.233

Dato: 15.10.2020

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:

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	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	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 skatteletter, 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 skatteletter, i nærværende salgsoptilling. De anslåede værdier ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Eventuelle afvigelse mellem salgsoptillingens 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 salgsoptillingen ud fra flg. principper
 Der tages udgangspunkt i aktuel kontantpris(udbudspris) og en anslået aktuel grundværdi, der anslås ud fra ejendomsmæglerens, er erfaring for lignende ejendomme 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 og 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