

Salgsopstilling

Adresse: Hangarhusene 18, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151018
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 13.01.2020



Beskrivelse:

Attraktivt rækkehus i ét plan og fællesfaciliteter i særklasse

Med stilfuldt, nordisk interiør og et smukt lysindfald leverer dette attraktive rækkehus den atmosfære, som de fleste drømmer om i hjemmet. I får også tre værelser og en pragtfuld placering i bebyggelsen.

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 18, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151018
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 13.01.2020

Ganske vist er Hangarhusene fra begyndelsen et pænt og præsentabelt byggeri, men tiden arbejder for jer, og de nydelige facader vil med årene patinere og fremstå endnu smukkere. Dette er boliger, der er skabt for at blive brugt, også i fremtiden. Interiøret er minimalistisk og holdbart, så I kan se frem til at flytte ind i et hjem med begrænset vedligehold og lavt energiforbrug. Rækkehuset opvarmes med gulvvarme, og det er indrettet med værelser i den ene ende og opholdsafdeling i den anden. Køkkenet og stuen ligger samlet, og med store vinduespartier og havedør mod sydvest indbyder fællesrummet til samvær. Køkkenets åbne udformning gør det desuden let at deles om opgaverne under madlavningen, eller når opvaskemaskinen skal tømmes. Som udgangspunkt får I tre værelser, men planløsningen er fleksibel, så de to kan nemt slås sammen til ét stort. Derudover har I et dejligt flisebadeværelse med lysegråt gulv samt et stort walk-through-closet med vaskefaciliteter.

Private og fælles områder

Det er ikke mange forundt at bo på en tidligere flyvestation med landingsbanen udlagt til fri leg og én af de gamle hangarer ombygget til fælleshus. Hangar 3 rummer en sportshal til motionisterne, og de øvrige, store rum kan beboerne udfylde i fællesskab efter behov. Initiativrigdom og virkelyst er blandt de værdier, I kan se frem til at møde i denne nye bydel. Med to pladser for hver bolig er der gode parkeringsforhold på den rolige vej, og når fællesskabet af og til må vige for en lur i solsenen, får I naturligvis en privat, sydvestvendt baghave.

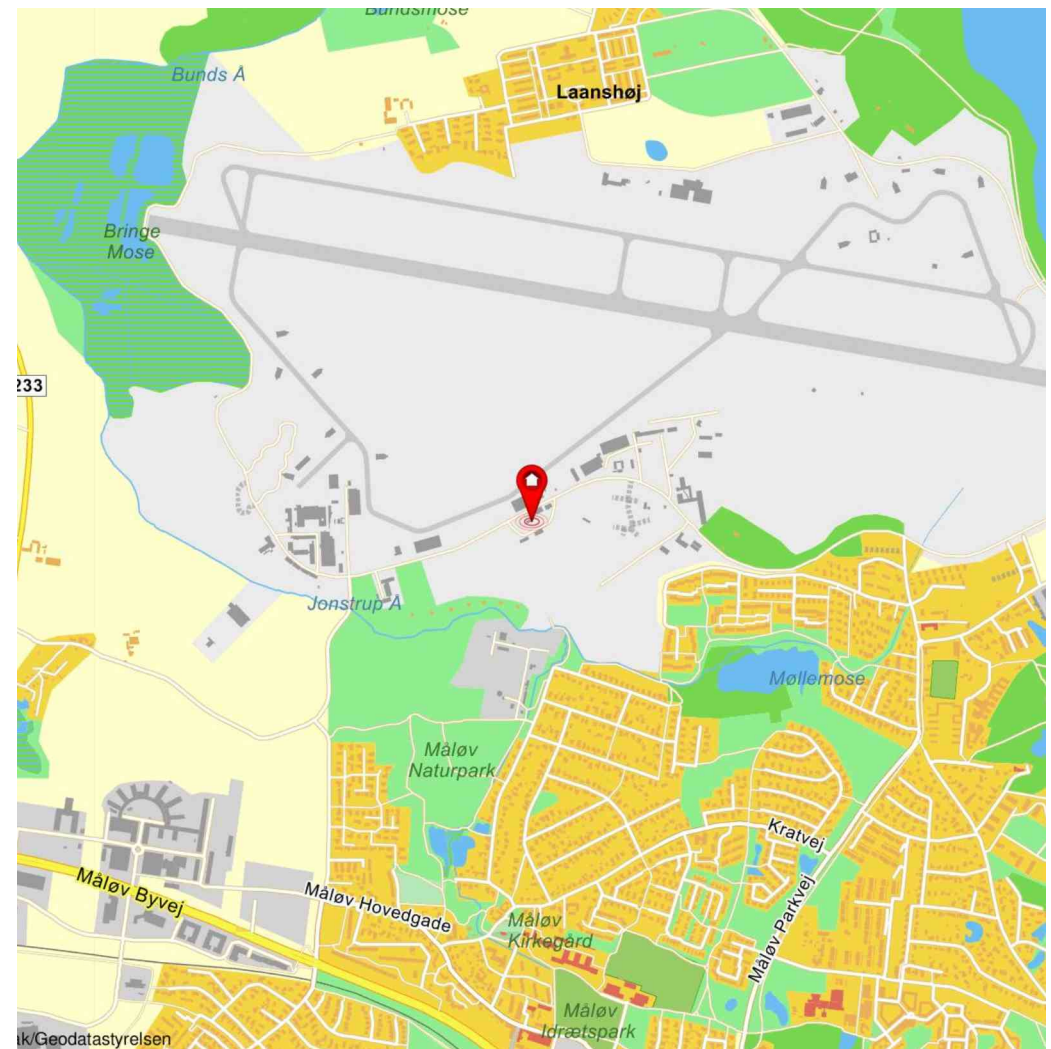
Nærmiljøet

Områdets største styrke er den fantastiske natur, I får ved hånden. Tag børnene eller børnebørnene med på skovsafari under trækroneerne – tæl egerne og lyt til spættens ihærdige trommen. Eller pak rygsækken med tykke soveposer og snøbrødsdej og sæt kurs mod et shelter for en nat i det fri. I kan cykle langs Sønderø for at fange S-toget i Værløse, men nærområdet tilbyder de fleste fornødenheder som indkøb og pasningsmuligheder. Efterhånden som bydelen bliver etableret bliver disse muligheder kun flere.

Adresse: Hangarhusene 18, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151018
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 13.01.2020



Adresse: Hangarhusene 18, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151018
 Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 13.01.2020

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.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	3.899.000 kr.
Heraf grundværdi:	358.581 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.873.986 kr.
Grundskatteloftværdi:	358.581 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	222 m ²
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 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 18, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151018
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 13.01.2020

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.: 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
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 18, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151018
 Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 13.01.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	16.040	Kontantpris/udbetaling	195.000
Husforsikring	4.471	Tinglysningsafgift af skødet	25.060
Ejendomsværdiskat	18.740		
Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø	15.026	I alt	220.885
Ejerudgift i alt 1 år	54.277		

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.879 md./ 190.547 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.995 md./ 167.937 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: 13.01.2020

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 18, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.899.000

 Sagsnr.: 1151018
 Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 13.01.2020

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	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 skatteloffer, 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 skatteloffer, i nærværende salgsopstilling. De anslåede værdier ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 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 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

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