

Salgsopstilling

Adresse: Hangarhusene 13, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151013
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 17.02.2020



Beskrivelse:

Sydvestvendt have og socialt lokalmiljø

Alt er et nyt, ubeskrevet blad i Hangarhusene, hvor du bliver en del af en spændende bydel på den gamle flyvestation. Rækkehuset i ét plan er rundet af ved en elegant indretning med fokus på lyset.

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 13, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151013
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 17.02.2020

Materialevalget og lysindfaldet er det, der i samspil skaber de smukke hjem, som vi er stolte af at kunne præsentere dig for i Hangarhusene. Det gælder selvfølgelig også for denne bolig, der tilbyder en fuldendt planløsning i et enkelt plan, som med en vis fleksibilitet skaber en bolig, der kan følge dig i mange år. Med sydvestvendte vinduespartier er opholdsrummet boligens hjerte og samlingspunkt. Køkkenet ligger i det ene hjørne, og det smukke, hvide inventar bidrager blot til rummets klassiske indretning. Det bliver en fornøjelse at invitere venner forbi til lange aftener samlet omkring bordet, for samtalen afbrydes ikke, når der skal fyldes op i skålene. Entréen har forbindelse til to af de i alt tre værelser. Det sidste får du adgang til via det kombinerede vaskerum og walk-through-closet, hvilket er en spændende og særdeles praktisk løsning i indretningen. Du får selvfølgelig også et stort badeværelse med bruseniche.

Private og fælles områder

Foran hjemmet ligger skuret til cykler og de små haveredskaber, og det er praktisk placeret, så der kan indrettes en ugeneret hyggekrog på fliseterrassen. Baghaven består af en stor terrasse og en overkommelig græsplæne, som du kan lade robotplæneklipperen være gartner for. Noget af det spændende ved dette område er de mange sociale tiltag, som skyder op i den nye bydel. En del vil tage udgangspunkt i det store fælleshus Hangar 3, og synes du alligevel, at der mangler en hæklekлуб eller dartturnering, er initiativet frit.

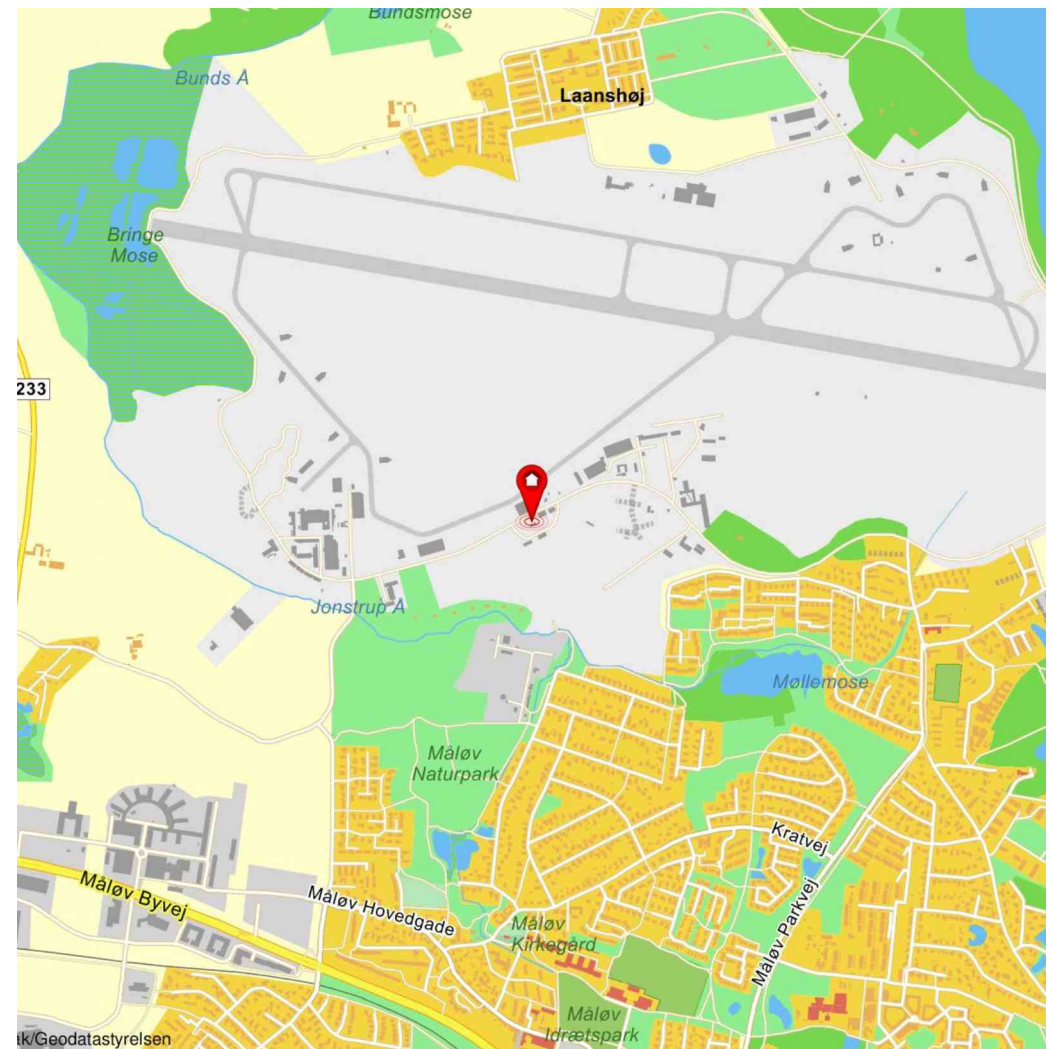
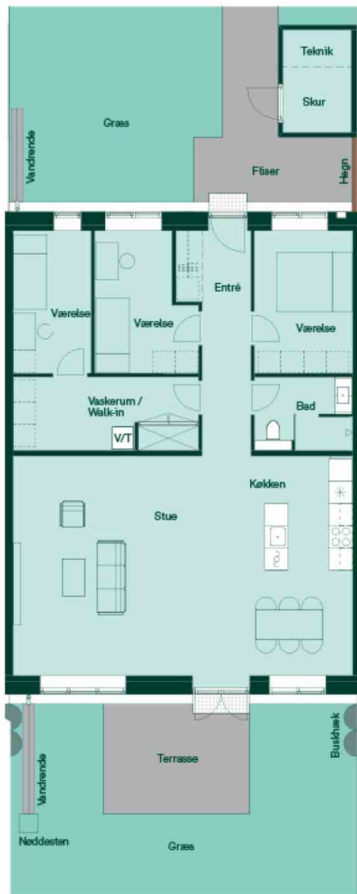
Nærmiljøet

Der er noget fredfyldt ved at bo så tæt på naturen, som du får lov til her – og så endda uden at miste følelsen af fællesskab med naboerne. De korte afstande til især Hareskoven og Søndersø er en gave til dig, der gerne vil inkorporere ugentlige ture på mountainbiken i hverdagsrutinen, og en gåtur i den evigt foranderlige skov bliver aldrig kedelig. Jonstrup er en lille by, men den tilbyder det, man gerne vil have i nærheden, og fra Værløse kan du snildt springe på et S-tog mod København.

Adresse: Hangarhusene 13, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151013
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 17.02.2020



Adresse: Hangarhusene 13, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151013
 Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 17.02.2020

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:	3.899.000 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 13, 3500 Værløse
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151013
Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 17.02.2020

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 13, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151013
 Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 17.02.2020

<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	25.150
Ejendomsværdiskat	18.740		
Kontingent til GF Filmhusene inkl. HGF for Miljø	15.026	I alt	220.975
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 15.748 md./ 188.980 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.876 md./ 166.515 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: 17.02.2020

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: 1/8 - 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 13, 3500 Værløse
 Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 1151013
 Ejerudgift/md.: 4.523

Dato: 17.02.2020

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 skatteoffer, 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 skatteoffer, 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 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.