

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt rækkehus på 175 etagemeter i Laanshøj

Glæd jer til tilværelsen i dette indbydende rækkehus, hvor naturen breder sig lige uden for døren omkring den tidligere flyvestation i Værløse. Der er tale om en historisk ejendom fra 1911, som blev ombygget i 2007 og fremstår fuldkommen indflytningsklar og moderne. I får fornøjelsen af to etager, hvor planløsningen byder på fire værelser, to badeværelser, et bryggers og et stort Poggenpohl køkken-alrum foruden et fantastisk loftsrum. Hertil hører en nem have med fine solforhold, og I får endda brugsret til egen parkeringsplads med el-bil ladestander fra Clever.

Køkken-alrummet udgør boligens opholdsrum, hvor I får masser af plads til at indrette hyggelige sektioner. Selve køkkenet fremstår stilrent og elegant i hvidt, og den behagelige atmosfære skyldes også, at sollyset strømmer på tværs gennem vældige vinduespartier med sprosser. Bemærk endvidere de lyse plankegulve.

Med fire rummelige værelser (potentielt 5 værelse, idet soveværelse tidligere har været opdelt i to), får I mange gode indretningsmuligheder, og som børnefamilie vil I med garanti også værdsætte at have to badeværelser til rådighed. Loftsrummet med loft til kip bidrager med ekstra plads, og herfra kan I se til underetagen gennem gulvglaslet.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Her kan I nyde solen på terrassen fra morgen til aften, ligesom I kan kigge til hestefolden på den anden side af Lejrvej. Kvarteret er derudover fuld af skønne opholdssteder og grønne fællesarealer.

I bosætter jer i fredelige, naturskønne omgivelser i Laanshøj, som er et historisk område i fuld udvikling. Rækkehuset er en del af den tidligere kaserne og således i sig selv fuld af historie. Nærmiljøet omkring Flyvestation Værløse er kendetegnet af rekreative arealer og natur med skov og åbne vidder i tilknytning til Sønderød, hvor alt fra shelters, skattebaner, museer og caféliv præger stemningen. Ligeledes er der bare 500 meter fra adressen til den populære gårdbutik Rokkedyssegård. Ydermere når I hurtigt hverdagens øvrige fornødenheder i Værløse.

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: Mads Østergaard

Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

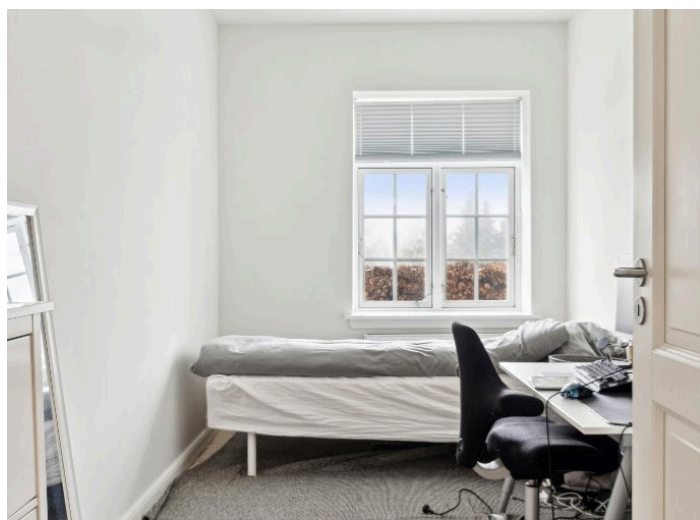
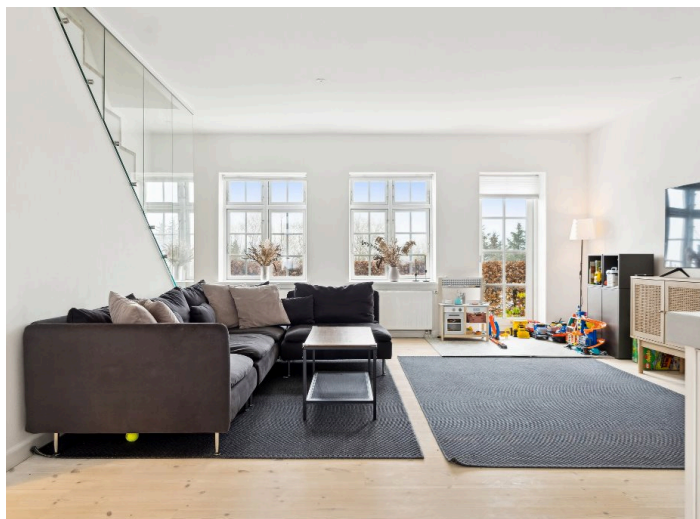
Dato: 19.5.2025



Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 19.5.2025



Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 19.5.2025



Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
 Ejerdgift/md.: kr. 4.020

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Furesø
 Matr.nr.: 5q Kirke Værløse By, Værløse m.fl.
 BFE-nr.: 10060401 m.fl.
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år: 1911 / 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 5.331.000,00
 Grundværdi: 3.145.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.264.800,00
 Grundlag for grundskyld: 2.516.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Electrolux
 type: Kogeplader, induktion mærke: Ukendt
 type: Køleskab mærke: Siemens
 type: Indbygningsovn mærke: AEG
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
 type: Vaskemaskine mærke: AEG
 type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 270 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 146 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 146 m²
 Andre bygninger: 8 m²
 -heraf Udhus 8 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.11.1910 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6E -
 15.11.1994 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 23 10L
 26.10.2005 Lokalplan nr. 72
 20.10.2006 Lokalplan nr. 72 tillæg nr 1
 19.7.2007 Dok. ang. maksimal bebyggelse samt erlæg- gelse af supplerende købesum.
 19.7.2007 Vedtægter for "Grundejerforeningen Laanshøj"
 17.8.2007 Deklaration om ledninger på Flyvestation Værløse
 31.8.2007 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 5 o
 30.11.2007 Vedtægter for Grundejerforeningen Infirmeriet, Laanshøj Tillige lyst pantstiftende
 14.1.2008 Dok om anvendelse af renovationsbeholdere i skure på matr.nr. 5 o og 5 q Kirke Værløse By, Værløse mv

Planer:

Kommuneplan 2021
 Lokalplan 72 - Tillæg 1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Infirmeriet
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Vi henviser til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.600,00 Forbrug: 1.230 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 5

Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 21.750,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.298,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.503,89	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation anslået	kr. 3.482,00	Ejerskiftegebyr grundejerforening, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 200,41	I alt
Grundejerforeningsskontingent	kr. 3.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.234,78	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, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforening m.v.

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.687 md./ 428.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.769 md./ 345.225 år v/ 25,53 %

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet denne skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Lejrvej 71, Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 39-X0000959
 Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 19.5.2025

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:

Ingen.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	3.615.877,59	3.821.849,74	3.754.825,16	DKK	1,92	231.454,04	22,25	8,84				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.