

Salgsopstilling

Formulærens 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: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
Ejerudgift/md.: kr. 3.769

Dato: 6.6.2025



Beskrivelse:

NY PRIS!!

Rækkehus fra 2022 tæt på naturen

At jeres kommende bolig er opført i 2022 skinner igennem på flere parametre. Ét er det lyse, moderne interiør, som præger hver og en af de 135 kvadratmeter. En anden force er det lave energiforbrug, som I kan takke solceller og isoleringen for. En tredje gevinst er plantegningen med et stort, åbent opholdsrum, fire værelser samt et badeværelse på begge etager. Hele herligheden finder I tæt på naturen og den gamle landingsbane på flyvestationen. Velkommen til Laanshøj Alle 62.

Kom med ind i det lækre opholdsrum, hvor et HTH-køkken glider sømløst sammen med et alrum og en stue. Her kan der underholdes mange gæster, som indfinder sig ved spisesektionen, mens sidste hånd lægges på gastronomien. Store vinduespartier lukker oceaner af dagslys ind, som takket være den gode loftshøjde får lov at sprede sig flittigt.

Stregerne til plantegningen er tydeligvis sat af én, med styr på sagerne. For ikke nok med, at der er et elegant badeværelse på hver etage, så forsynes I også med hele fire værelser. I går derfor en skøn fremtid i møde, hvor I kan indrette og ommøblere efter livets skiftende behov.

Grunden på 214 kvadratmeter er lige noget for jer, der vil nyde fritiden uden at belemres med alverdens havearbejde. Sæt jer i stedet godt til rette og varm jer i solens gyldne stråler. Fortil på grunden er der carport med redskabsrum.

I rykker ind i et velfungerende kvarter, hvor naboskabet trives på tværs af matriklerne. Der er sociale aktiviteter i massevis og geniale, gratis fællesfaciliteter gennem grundejerforeningen såsom tennisbane, fodboldbane, legepladser, basketballbane og meget, meget mere. I et større perspektiv er beliggenheden ideel i forhold til naturskønne destinationer såsom Laanshøj, flyvestationen og Rokkedyssegaard, der alt sammen er i gåafstand fra hoveddøren. Alt fra skole til daginstitution og indkøb ligger omtrent 5 minutter væk i bil.

Velkommen til Laanshøj Alle 62.

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: Daniel Røssel

Adresse: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
Ejerudgift/md.: kr. 3.769

Dato: 6.6.2025



Adresse: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
Ejerudgift/md.: kr. 3.769

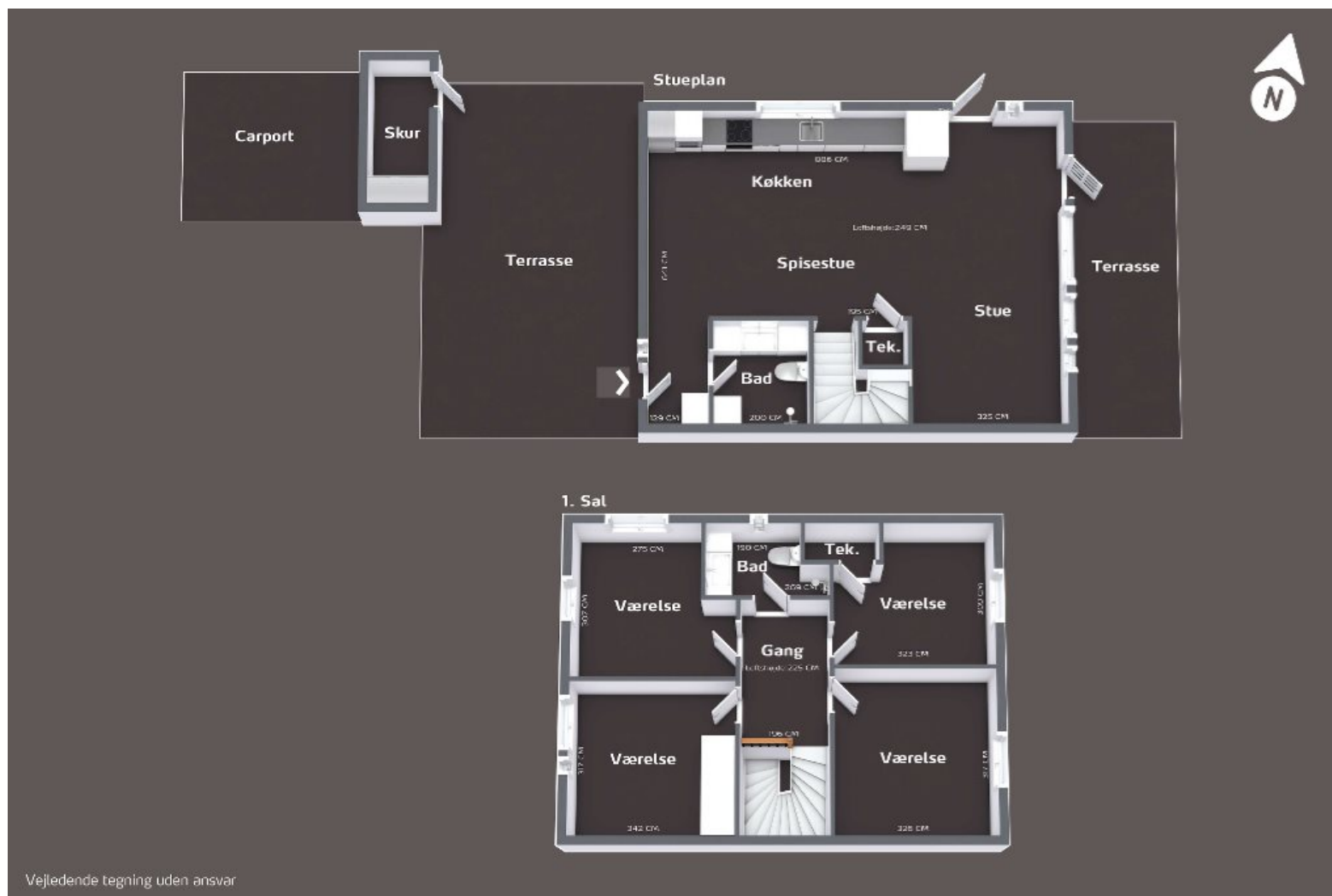
Dato: 6.6.2025



Adresse: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
Ejerudgift/md.: kr. 3.769

Dato: 6.6.2025



Adresse: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
 Ejerudgift/md.: kr. 3.769

Dato: 6.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Furesø Kommune
 Matr.nr.: 10CZ Kirke Værløse By, Værløse
 BFE-nr.: 100342579
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Grundareal udgør:	214 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	67 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 4.995.000,00
 Grundværdi: 2.602.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.996.000,00
 Grundlag for grundskyld: 2.081.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab Logik i redskabsrum, fryser Gram i redskabsrum, køl/frys Siemens, ovn Siemens, kogeplader Siemens, vaskemaskine Siemens, opvaskemaskine Siemens, tørretumbler Siemens, mikrovov OBH, emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.10.2005 Lokalplan nr. 72
 19.7.2007 Vedtægter for "Grundejerforeningen Laanshøj"
 25.1.2022 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Højdedraget, Laanshøj
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Højdedraget, Laanshøj
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 35.000,00 i form af: Andet
 Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
Ejerudgift/md.: kr. 3.769

Dato: 6.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: 805-5.001.241.863

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 2.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: solceller

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst byrde

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024.

Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Det er endnu ikke oplyst, hvorvidt sælger har klaget over den foreløbige vurdering. Ejendomsværdi er rettet til aktuelle kontantpris idet ejendommen endnu ikke er vurderet.

Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Idet ejendommen endnu ikke er vurderet er ejendomsværdiskatten anslået til salgsprisen - 20 % (Forsigtighedsprincippet)

... Fortsættes på side 5

Adresse: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
 Ejerudgift/md.: kr. 3.769

Dato: 6.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.379,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 14.571,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring 2024	kr. 2.442,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation inkl. madaffald	kr. 4.132,00	I alt
Grundejerforening	kr. 3.600,00	
Rottebekæmpelse	kr. 100,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.224,80	

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.345 md./ 328.139 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.060 md./ 264.723 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: 6.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Laanshøj Alle 62, Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0000802
Ejerudgift/md.: kr. 3.769

Dato: 6.6.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.