

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: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025



Beskrivelse:

Moderne rækkehus i naturskønne omgivelser

Side om side med naturen ved den nedlagte Flyvestation i Værløse ligger Laanshøj, hvor I nu kan overtage et indbydende rækkehus fra 2016. Der er tale om en moderne bolig med en god planløsning, masser af lys og luftige rumfornemmelser. I kan se frem til at indrette tre regulære værelser, et badeværelse med bruseniche, et bryggers i entréen samt et stort køkken-alrum. Ligeledes medfølger en carport, et skur og en lukket have, hvor I altid kan finde sol eller skygge.

Køkkenet og stuen er forenet i ét stort miljø, der indbyder til samvær på tværs af aktiviteter. Her får I god plads til at indrette hyggelige sektioner, og læg mærke til, hvordan sollyset gennemstrømmer rummet. Selve køkkenet er et stilrent og tidløst eksemplar med mange skabe og skuffer, og især halvøen med bardisk vidner om dets funktion som samlingssted. Også på badeværelset er der fine forhold for dagligdagens gøremål, ligesom I får gavn af den kombinerede entré og bryggers med grovkøkken, vaskefaciliteter og plads til opbevaring.

Samtlige værelser er lyse og rummelige, og med tre af slagsen venter mange spændende indretningsmuligheder. Fra to af værelserne kan I endda tilgå den ugenerede baghave med morgensol, hvor der er etableret en træterrasse i 2022.

Byområdet Laanshøj er i fuld udvikling, men én konstant er naturen, som dominerer landskabet omkring den tidligere militære flyvestation. Flyvestation Værløse er spækket med varieret natur og knytter sig også til Bringe Mose og Værebros Å samt Sønder sø og Jonstrup Vang. Der er et væld af rekreative tilbud med alt fra shelters og hundeskov til betagende udsigter, og samtidig får I ganske få kilometer til hverdagens bekvemmeligheder i både Kirke Værløse, Værløse og Måløv.

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: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025



Adresse: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
Ejerudgift/md.: kr. 3.877

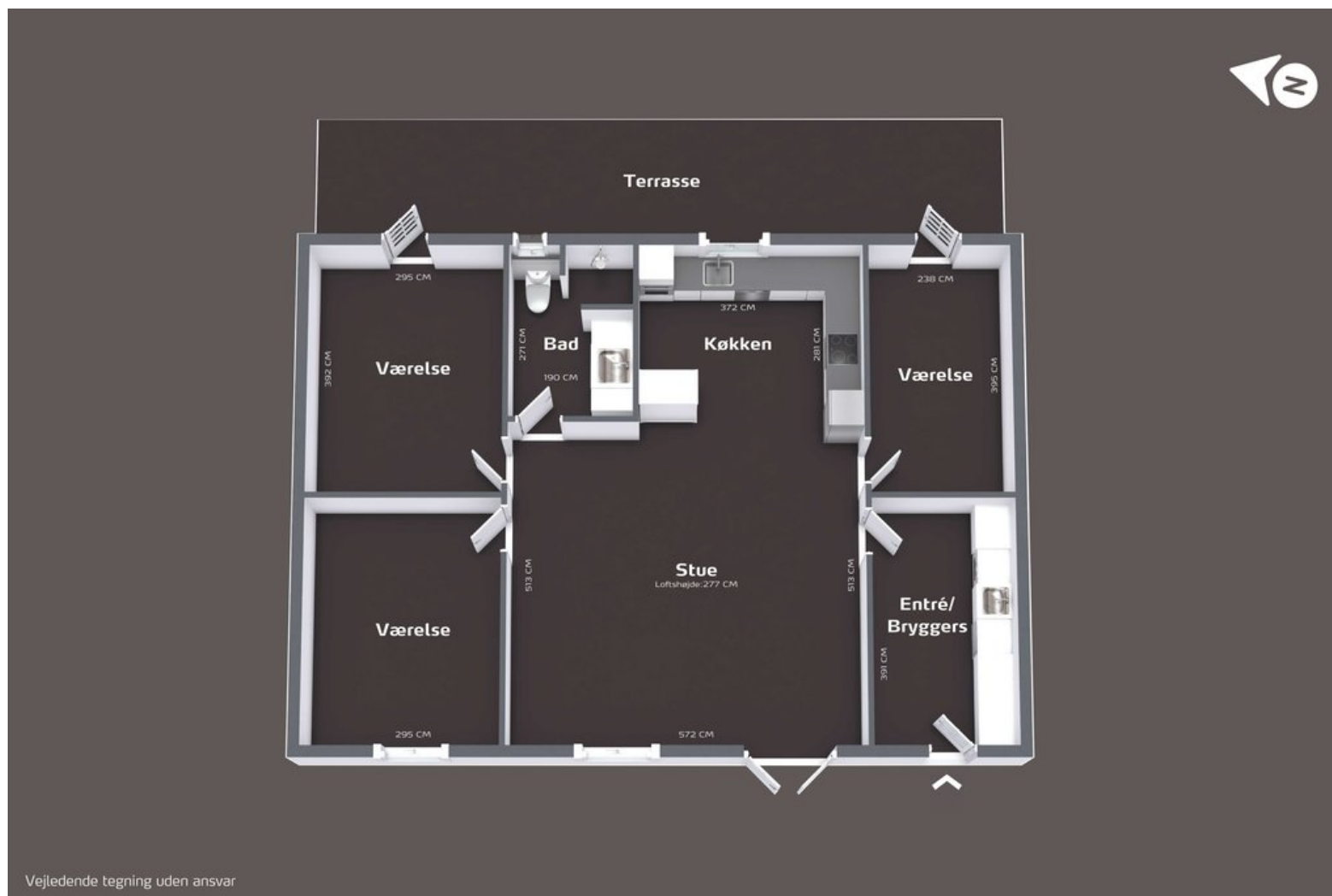
Dato: 4.6.2025



Adresse: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025



Adresse: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 5dm Kirke Værløse By, Værløse
BFE-nr.: 100074457
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.034.000,00
Grundværdi: 2.753.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.027.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.202.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	297 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.10.2005 Lokalplan nr. 72
20.10.2006 Lokalplan nr. 72 tillæg nr 1
19.7.2007 Vedtægter for "Grundejerforeningen Laanshøj"
16.2.2015 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Østre Kvarter
30.4.2015 Deklaration om brugsret, ledninger m.v.

Planer:

Kommuneplan 2021
Lokalplan 72 m. tillæg 1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Østre Kvarter
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 53.000,00 i form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Siemens
type: Kogeplader, keramisk mærke: Bosch
type: Indbygningsovn mærke: Bosch
type: Køle/fryseskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch

Mikrobølgeovnen medfølger IKKE i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025

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 rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Vi henviser til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.115,00 Konsum: 441,8 m³

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2010

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.

Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet [her forklares uoverensstemmelsen, f.eks. at tilbygning til huset ikke er noteret på BBR]. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Privat fællesvej

Jf. kort over vejforsyning, er ejendommen beliggende ud til privat fællesvej. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 57. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i ejerudgiften.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
 Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.538,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 15.417,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring anslået	kr. 3.407,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 157,45	Ejerskiftegebyr grundejerforening, anslået
Grundejerforeningsskontingent	kr. 7.000,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.520,17	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., grundejerforening, antenneforeninger 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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.533 md./ 354.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.826 md./ 285.914 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: 4.6.2025. 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:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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>

Adresse: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 5.395.000

 Sagsnr.: 39-X0001021
 Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025

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:

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	274.880,88	290.256,73	284.310,63	DKK	3,52	20.519,73	22,50	10.55	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.427.000,00	2.455.672,34	2.442.092,47	DKK	2,39	82.521,39	21,00	6.6	0			

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

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.

Adresse: Sirius Alle 65, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 39-X0001021
Ejerudgift/md.: kr. 3.877

Dato: 4.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Forsættes på side 5