

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: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0001088
Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Lækker og lys lejlighed i imponerende, historisk ejendom

På Sirius Alle 5 i Laanshøj ved Værløse Flyvestation lå i fordums tid en kaserne. Slottet, som lejligheden ligger i, var en af hovedbygningerne, og den smukke facade med palævinduer, dekorative detaljer og spir er endnu i dag velbevaret. Lejligheden er udført med klassiske detaljer, der fornemt blandes med mere moderne elementer. Prikken over i'et er den solrige have.

Den gule facade, de hvide, originale vinduer og det markante, mørke tag. Det hele understreger den særlige stemning, som også hersker i nærmiljøet, og som i træder inden døre, er det i særdeleshed det fremragende lysindfald, der strømmer ind fra nærmest alle sider, som løber med opmærksomheden.

Midtpunktet i boligen er opholdsrummet med køkken og stue i et. Køkkenet er udført med glatte, hvide fronter, og bordpladerne er af træ. I stueafdelingen er der masser af plads til både spisebord og sofagruppe, og hertil kommer videre tre regulære værelser og et nydeligt badeværelse.

Til lejligheden hører et mindre havestykke. Det opleves i hele den lune sæson som en naturlig forlængelse af boligen, og mens her er fine solforhold, er der på grund af den enkle stil ikke noget væsentligt vedligeholdelsesarbejde.

Beliggenheden er på en og samme tid central og naturskøn. Hvad angår sidstnævnte er der stisystemer ud i de grønne landskaber til snart sagt alle sider. Sø, skov og åbne marker er lige ved hånden, og på samme tid kan I inden for en radius af bare toenhalf kilometer tilgå alt fra skole og pasningstilbud til indkøb og idrætsfaciliteter. I får med andre ord det bedste af alle verdener.

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: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0001088
Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025



Adresse: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0001088
Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025



Adresse: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0001088
Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025



Adresse: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0001088
Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 5ba Kirke Værløse By, Værløse
BFE-nr.: 219210
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1911 / 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.121.000,00
Grundværdi: 2.779.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.296.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.223.200,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 114 m²
Heraf tinglyst boligareal: 114 m²
BBR-boligareal: 114 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 106/780
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 45.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.10.2005 Lokalplan nr. 72
20.10.2006 Lokalplan nr. 72 tillæg nr 1
19.7.2007 Vedtægter for "Grundejerforeningen Laanshøj"
3.4.2008 Vedtægter for Ejerforeningen Slottet, Laanshøj. Tillige lyst pantstiftende
7.4.2008 Dok om brugsret og bestemmelser i forbindelse hermed m.v.
6.11.2008 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
6.12.2013 Deklaration vedrørende p-pladser

Planer:

Furesø Kommuneplan 2021
Lokalplan nr. 72 med tillæg 1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

P-plads, have og loftsrum
Dørtelefon, cykelskur

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Exhausto
type: Kogeplader, induktion mærke: VOSS
type: Køle/fryseskab mærke: Bauknecht
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0001088
Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler akonto vand pr. md. med kr. 500 og akonto varme med kr. 1.000,-

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Se vedtægterne.

Husdyr: Se administratorbesvarelsen.

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 forurenet 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Adresse: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 39-X0001088
 Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.813,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 15.562,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 28.800,00	Ejerskiftegebyr administrator
Rottebekæmpelse	kr. 167,36	I alt
Gebyr for affald 2025	kr. 3.053,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.396,04	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, 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.463 md./ 329.560 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.138 md./ 265.652 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: 7.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Sirius Alle 5, st.. tv., Kirke Værløse, 3500 Værløse
 Kontantpris: kr. 4.995.000

 Sagsnr.: 39-X0001088
 Ejerudgift/md.: kr. 5.366

Dato: 7.5.2025

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:

Vi henviser til administratorbesvarelsen, ejerforenings regnskab og budget.

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	210.000,00	213.843,70	210.441,52	DKK	1,94	6.857,18	27,00	7.44	0		Nej	
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.794.000,00	1.783.654,31	1.777.607,72	DKK	-0,22	30.450,18	25,50	2.42	0		Nej	