



Langebjergvej 6A+B 3330 Gørløse

Kontantpris	6.450.000
Ejerudgifter pr. md.	6.776
Udbetaling	325.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	35.964/ 28.717

Sag: 1520001771

1870	12476	337	175	9	3	850	Energi

KONTAKT

Rune Sandersen
Ejendomsmægler MDE &
Vurderingsspecialist for RD
rusan@home.dk
Tlf. 70 20 00 20

Mange muligheder på naturskøn lysteendom nær Uvelse
Oplagt flerfamilieseendom

Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480
home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

FREJA
EJENDOMME

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

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: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024



Beskrivelse:

I den idylliske landsby Gørløse, nær det charmerende Uvelse, åbenbarer sig denne pragtfulde lystejeendom, en sand perle blandt naturens skatte. Her, blandt de rolige omgivelser, finder I ikke bare én, men to boliger, samt staldbygninger, der tilsammen udgør en oase af plads og muligheder, perfekt til at dyrke jeres interesser og omfavne livets skønhed.

Det velholdte hovedhus, med sin historiske sjæl fra 1870, strækker sig over imponerende 120 m², mens den nærliggende bolig, ligeledes fra samme æra, indbyder med sine 213 m² til endnu mere eventyr. Begge boliger oser af charme og historie, og med deres unikke indretning bliver I mødt af en varm og indbydende atmosfære, der straks får jer til at føle jer hjemme.

I den ene bolig åbenbares et skatkammer af rum, der inkluderer entre, badeværelse med brus, to hyggelige værelser, samt et køkken-alrum, der smelter sammen med stuen og indbyder til hyggelige stunder og familiemiddage. En fordelingsgang fører jer videre til endnu et badeværelse, et værelse, bryggers og en ekstra stue, der giver jer mulighed for at sprede jer og udfolde jeres livsstil til fulde.

I den anden bolig findes entre, to rummelige værelser, to stuer en-suite, køkken, bryggers og et badeværelse med kar, der indbyder til afslappende stunder og velvære.

Men det stopper ikke her. Ejendommen byder også på to disponible rum, der tidligere har tjent som fyrrum og værksted, samt en imponerende stald med hele seks hestebokse og et sadelrum. For hesteelskere er der desuden en velfungerende ridebane, der indbyder til timevis af sjov og motion. Med indkørsel og parkeringsmuligheder på begge sider af ejendommen samt en solbeskinnede gårdhave, bliver I forkælet med praktiske faciliteter og muligheden for at nyde solen og udsigten over den betagende natur, der strækker sig så langt øjet rækker. Med en generøs grund på hele 12.476 kvadratmeter åbner sig et hav af muligheder for jer som købere. Lad fantasien flyve frit, mens I forestiller jer de utallige måder, I kan forme og forvandle dette skønne stykke jord til jeres eget paradys.

Og når det er tid til indkøb og fornødenheder, behøver I blot sætte jer bag rattet og nyde en kort køretur på fem minutter til enten Gørløse eller Uvelse, eller vælge at udforske de omkringliggende byer.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

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: Rune Sandersen

Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480

home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

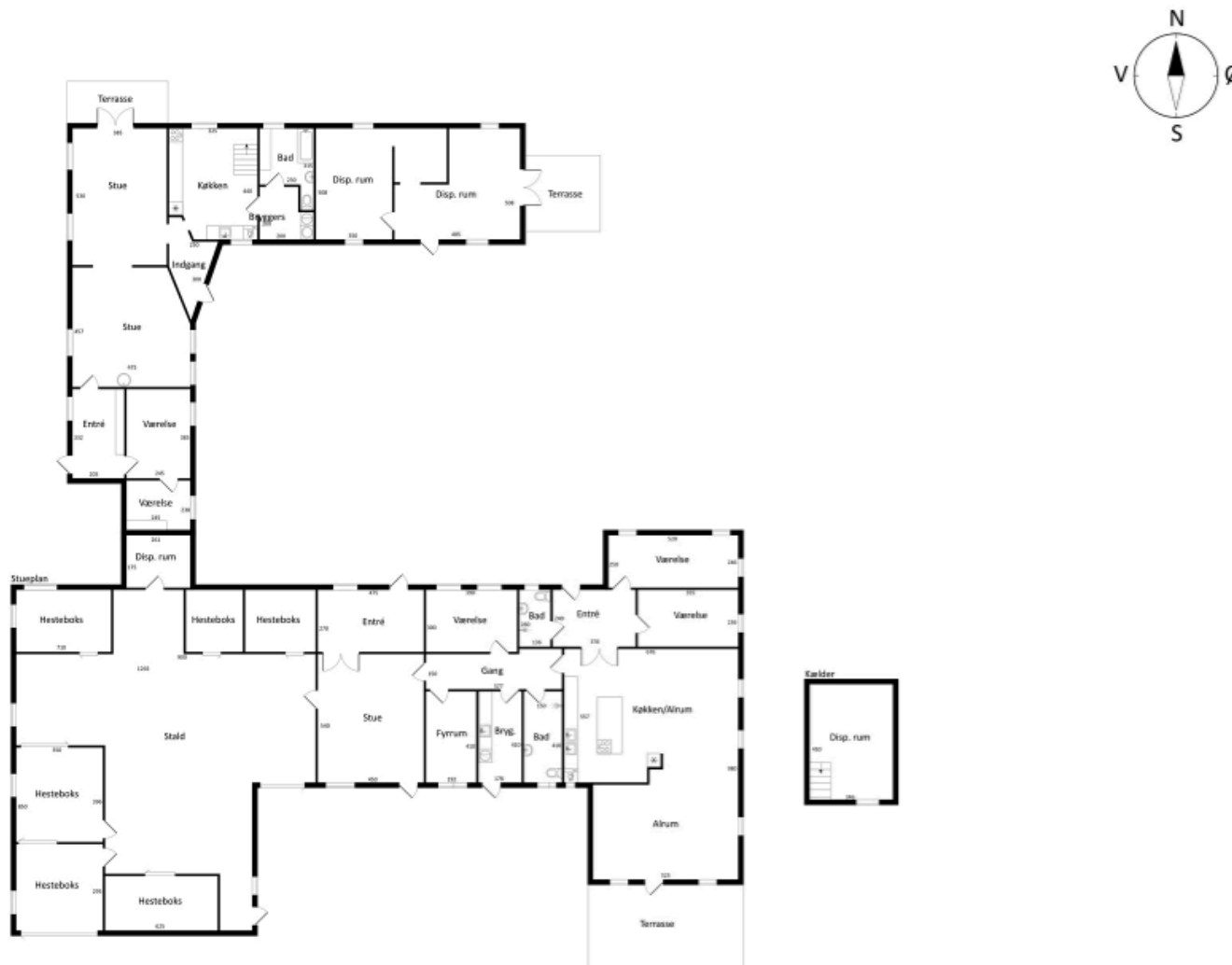
home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024



Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480

home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024



Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480

home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

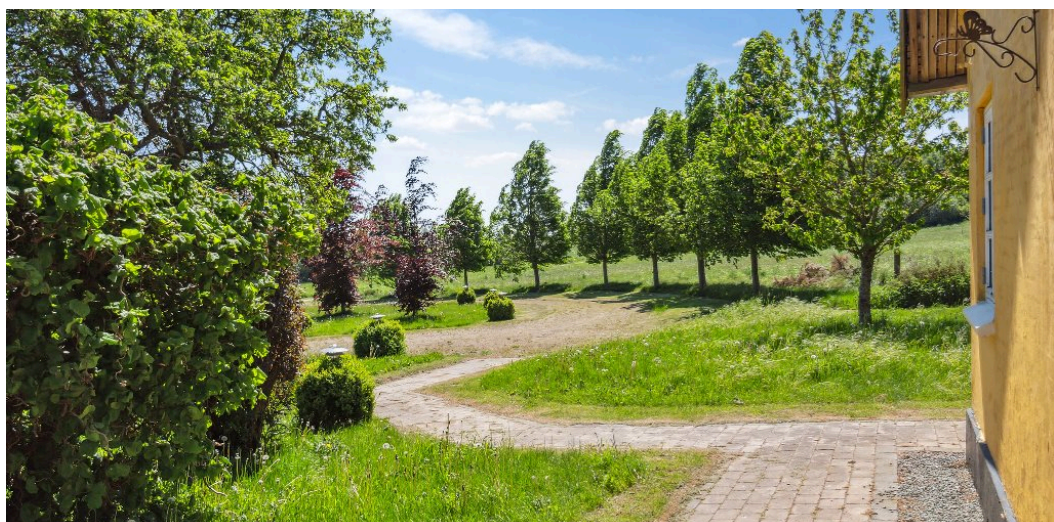
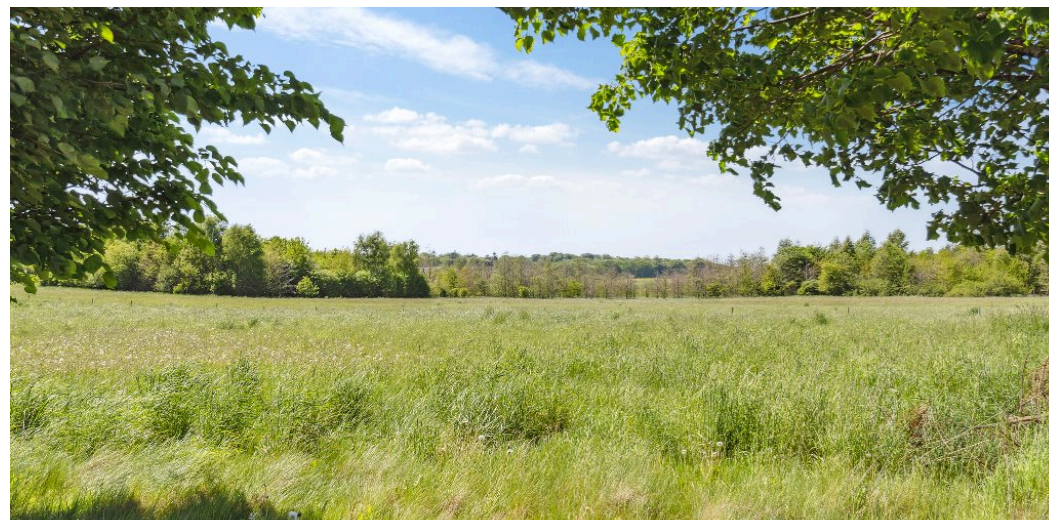
home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024



Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480

home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024



Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480

home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024



Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480
home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 16e Gørløse By, Gørløse
BFE-nr.: 9094757
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1870 / 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 7.176.000,00
Grundværdi: 6.775.000,00
Evt. ejerboligværdi: 2.326.400,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.740.800,00
Grundlag for grundskyld: 5.420.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	12476 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	642 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	337 m ²
Andre bygninger:	305 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	245 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	60 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.9.1933 Dok om vej mv -
25.1.1960 Dok om vandforsyning mv
11.6.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 16E, Ikke til hinder for
prioritering
24.3.2023 Deklaration - Grundvand
31.3.2023 Deklaration vedr. hegn
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

De tilstedeværende hårde hvidevarer, medfølger i handlen uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480
home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Policenr. DKPKNA09915. Forsikringen kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud. Den nuværende forsikring dækker: brand inklusive el-skade, bygningskasko, hus- og grundejeransvar, Insekt og svamp, udvidet rørskade, stikledning, jordskade, restværdi.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 53.100,00 Forbrug: 22.267 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbrug er samlet for begge boliger

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, rødt hus, sort hus

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovn:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480

home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring anslået 2024	kr. 10.000,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.450.000,00
Renovation 2024	kr. 5.182,50	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.035,50
Skorstensfejer anslået 2024	kr. 800,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	40.550,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 285,18	Berigtigelse af skøde, købers andel (anslået)	kr.	20.000,00
Grundskyld 2024	kr. 35.772,00	I alt	kr.	6.535.585,50
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 29.278,08			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 81.317,76			

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: 35.964 md./ 431.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.717 md./ 344.605 år v/ 26,29 %

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: 20.9.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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

Frederikssund-Slangerup

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund

Tlf. 70200020 · CVR 36472480
home.dk/frederikssund · frederikssund@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Langebjergvej 6A+B, 3330 Gørløse
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 1520001771
Ejerudgift/md.: kr. 6.776

Dato: 20.9.2024

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

Kommuneinformation - Hillerød 2024:

Tlf. : 72 32 51 97
Web : www.hillerod.dk
Indbyggere : 48 000
Kommuneskat : 25,60 %
Kirkeskat : 0,69 %
Grundskyldspromille : 6,60 %

Dagpleje / månedstakst : Kr. 3.649,00
Vuggestue / månedstakst : Kr. 4.302,00
Børnehave / månedstakst : Kr. 2.801,00

Tidlig HF01 (1. maj – 31. juli) : Kr. 2.146,00
HF01 (0.-3. klasse) : Kr. 1.783,00
HF02 (fra 4. klasse) : Kr. 664,00

De oplyste tal er uden ansvar og sidst opdateret januar 2024

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Faste oplysninger:

Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



LARS WILKENS
Indehaver, Ejendomsmægler & Valuar MDE
lawil@home.dk
Tlf. 22 65 65 06



KARSTEN NIELSEN
Ejendomsmægler MDE
karni@home.dk
Tlf. 20 96 35 30



RUNE SANDERSEN
Ejendomsmægler, MDE
rusan@home.dk
Tlf. 29 86 87 37



JESPER FINNEMANN-ANDERSEN
Partner
jefa@home.dk
Tlf. 27 14 64 00



CECILIE MUNCK KVISGAARD
Sagskoordinator
cemk@home.dk
Tlf. 40 57 51 30

FREDERIKSSUND-SLANGERUP

v/ Wilkens og Basso A/S
Jernbanegade 7
3600 Frederikssund
frederikssund@home.dk
Tlf. 70 20 00 20

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

JÆGERSPRIS

v/ Wilkens og Basso A/S
Hovedgaden 32D
3630 Jægerspris
Jaegerspris@home.dk
Tlf. 70200020

FREDERIKSVÆRK-SKÆVINGE

v/ Wilkens og Basso A/S
Nørregade 9
3300 Frederiksværk
frederiksvaerk@home.dk
Tlf. 88209280

HUNDESTED

v/ Wilkens og Basso A/S
Nørregade 37C
3390 Hundested
hundested@home.dk
Tlf. 88209280

home
Kom godt hjem