

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: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 16-X0001937
Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Flot, nybygget hus tæt på skoler i Bagsværd.

Det er på en børnevenlig vej tæt på alt det praktiske i Bagsværd, at I finder dette topmoderne hus fra 2018. I overtager nøglerne til 170 kvadratmeter med flere tilvalg, og her venter en separat forældreafdeling og et børneafsnit samt et køkken-alrum og stue i åben forbindelse. Til huset hører også en sydvestvendt have og en integreret carport med ladestander.

Stilen er gennemført fra ende til anden med hvide, grebsfrie skabelementer fra HTH og et slidstærkt akustikgulv. Stuens loft er hævet og udført med akustikfelter, mens køkken-alrummet har loft til kip med ovenlysvinduer, der fylder rummet med dagslys. Madlavningen bliver en fornøjelse takket være Dekton-bordpladen, Quookeren og de to ovne.

Planløsningen er som skræddersyet til børnefamilien med en separat forældreafdeling, der rummer et soveværelse med eget badeværelse. Børnene finder sig tilrette i modsatte ende af huset, hvor tre værelser og et badeværelse venter, og nærved ligger bryggerset med egen indgang.

Pergolaen fra 2021 forlænger udesæsonen i begge ender, da det er muligt at lukket for vind og vejr eller åbne op og lade solen strømme ned. Oasen vender mod sydvest, så der er masser af sol i sommerhalvåret, og grunden er omkranset af hegn og hæk, hvilket skærmer af og sikrer privatlivet. I bosætter jer på en fredelig og børnevenlig vej med adgang til et stisystem og en legeplads lige rundt om hjørnet. Samtidig tager det ti minutters gang at spadsere til Stengård Skole via stiforbindelsen, ligesom nærmiljøet også byder på flere daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Pendleren er tilgodeset af den nemme adgang til Stengården Station og motorvejen.

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: Nicki Albek

Adresse: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 16-X0001937
Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025



Adresse: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 16-X0001937
Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025



Adresse: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 16-X0001937
Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025



Adresse: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 16-X0001937
Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 13bn Gladsaxe
BFE-nr.: 2016897
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.995.000,00
Grundværdi: 3.736.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.196.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.988.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	632 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	170 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	56 m ²
-heraf Carport	31 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Udhus	4 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	12 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.2.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, samt udstykning
2.8.1940 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
31.7.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.7.1953 Dok om sommerhus mv
6.5.1959 Dok om huslejekontrol
3.7.2000 Lokalplan nr. 122

Planer:

Lokalplan 122 - Område omkring Peder Hesselsvej
Gladsaxe kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Parcellforeningen Espevang
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
 Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 16-X0001937
 Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.900,00 Konsum: 777,3 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

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

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 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 - ejerboliger

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 5

Adresse: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 16-X0001937
Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 36.699,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.850.000,00
Grundskyld 2025	kr. 17.633,00	Indskud til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Grundejerforeningskontingent, anslået	kr. 500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	54.950,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.052,00
Renovation, anslået	kr. 5.500,00	I alt	kr.	8.914.502,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 300,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 67.132,60			

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: 445.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 48.746 md./ 584.958 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 39.737 md./ 476.842 år v/ 24,35 %

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: 15.4.2025. 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:**

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: Oldmarken 13, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.850.000Sagsnr.: 16-X0001937
Ejerudgift/md.: kr. 5.594

Dato: 15.4.2025

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 afgiftspantebreve 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.**

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.