

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: Laurentsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 16-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 4.441

Dato: 26.6.2025



Beskrivelse:

TÆT PÅ BAGSVÆRD SØ, BYMIDTE OG STATION

Kræmmerhusene byder på 40 nye ejerboliger, fordelt på 7 rækkehus og 33 lejligheder, med en skøn placering midt i Bagsværd's nye spirende kvarter, Købmandsbyen.

Bagsværd Bypark har de seneste år undergået en stor forvandling fra 1960'ernes håndværkerkvarter med autoværksteder, trykkerier, støberier til en ny og attraktiv bydel med nye boliger, grønne områder og masser af liv – og KRÆMMER HUSENE ligger som indgang til det hele. Lejlighederne er indrettet i forskellige størrelser med 2-4 værelser, så de tilbyder optimale forhold for både singler, unge par og seniorer. Alle lejligheder har uanset størrelse udgang til en skøn altan eller terrasse i stueetagen, der åbner op til det hyggelige grønne gårdum. Der er desuden depotrum i de fleste lejligheder, som også kan indrettes som walk-in-closet. På 4. sal finder du 3 store penthouse lejligheder med egen tagterrasse.

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: Laurentsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 16-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 4.441

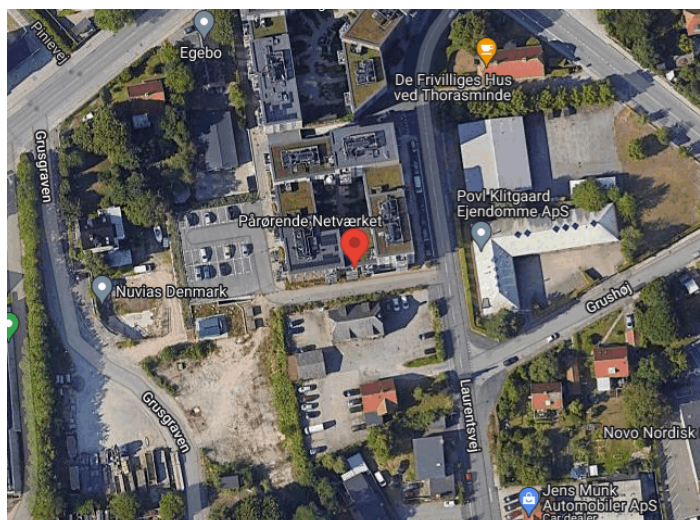
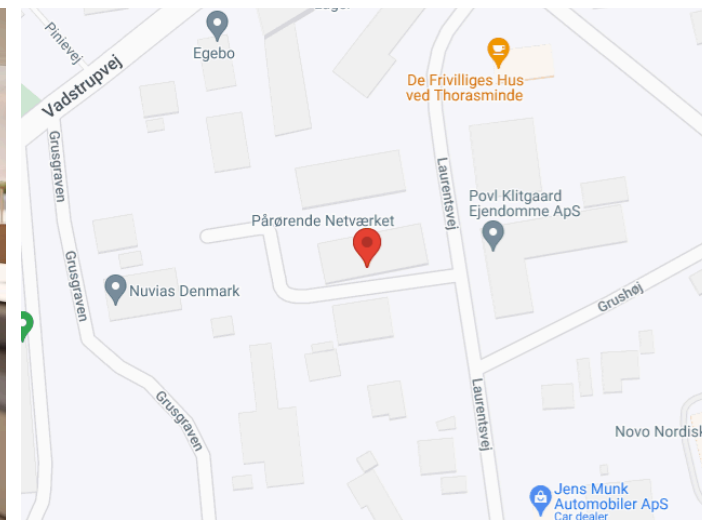
Dato: 26.6.2025



Adresse: Lauretsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 16-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 4.441

Dato: 26.6.2025



Adresse: Laurentsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 16-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 4.441

Dato: 26.6.2025



Adresse: Lauretsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 16-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 4.441

Dato: 26.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe Kommune
Matr.nr.: 3hl Bagsværd m.fl.
BFE-nr.: m.fl.
Ejerl.nr. 24
Zonestatus: Byzone
Vand: Se ejendomsdatarapport
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Se ejendomsdatarapport
Varmeinstallation: Se ejendomsdatarapport
Opført/ombygget år: 2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi: 4.495.000,00
Grundværdi: 2.472.250,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.596.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.977.800,00

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

Tilbehør:

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

Boligen udføres med standardmaterialer jf. Materialebeskrivelsen, som er et bilag til købsftalen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 84 m²
Heraf tinglyst boligareal: 84 m²
BBR-boligareal: 97 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 84/2856
Adm. fordelingstal: 84/2856
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ifølge tingbogen påhviler der d.d. matr.nr. 3aq Bagsværd følgende servitutter:

1 / 06.12.1922-6976-05 Dok om vej mv. Overføres til rækkehusene delnr.1-3 af matr.nr. 3aq
2 / 23.08.1929-4924-05 Dok om færdselsret mv, vejlaug Overføres til rækkehusene delnr.1-3 af matr.nr. 3aq
3 / 01.11.1955-10056-05 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 2 HO Overføres til rækkehusene delnr.1-3 af matr.nr. 3aq.
4 / 12.12.1957-9303-05 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A Overføres til rækkehusene delnr.1-3 af matr.nr. 3aq.
5 / 11.06.1986-11608-05 Lokalplan nr. 15.08 Overføres til rækkehusene delnr.1-3 af matr.nr. 3aq

Ifølge tingbogen påhviler der d.d. matr.nr. 3ez Bagsværd følgende servitutter:

1 / 06.12.1922-6976-05 Dok om vej mv. Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
2 / 07.02.1924-10103-05 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
3 / 23.08.1929-4924-05 Dok om færdselsret mv, vejlaug Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
4 / 23.04.1955-3363-05 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
5 / 11.06.1986-11608-05 Lokalplan nr. 15.08 overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl

Ifølge tingbogen påhviler der d.d. matr.nr. 3hl Bagsværd følgende servitutter

1 / 06.12.1922-6976-05 Dok om vej mv. Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
2 / 23.08.1929-4924-05 Dok om færdselsret mv, vejlaug Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
3 / 01.11.1955-10056-05 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 2 HO Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
4 / 12.12.1957-9303-05 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.
5 / 11.06.1986-11608-05 Lokalplan nr. 15.08 Overføres til ejerlejlighed nr. 1-37 af matr.nr. 3hl.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Adresse: Lauretsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 16-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 4.441

Dato: 26.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.245,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Da der er tale om projektsalg er udgiften til varme ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anslået vurdering og beskatning Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens 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. **Energimærke** Køber er gjort bekendt med, at energimærke er angivet som forventet energiklasse. Endelig energiklasse afgøres efter overdragelse og ved udarbejdelse af energimærke. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med fastsættelse af endelig energiklasse. **Billeder** Billeder af bygningen, interiør og udsigt er 3D-arkitektvisualiseringer med forbehold for ændringer. 3D-visualiseringerne skal ikke ses som den specifikke bolig. **Lettere forurening** Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede. **Udgiften til varme er ANSLÅET** og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug. Udgiften til Grundejerforeningen/ Ejerforeningen/ fællesudgifter til P-plads er ANSLÅET ud fra foreliggende budget. **Grundejerforening**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Laurentsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 16-X0001299
 Ejerudgift/md.: kr. 4.441

Dato: 26.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået 2025	kr. 18.339,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået 2025	kr. 11.669,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter jf. budget 2024	kr. 23.134,00	Købers andel af berigtigelsesomkostningerne
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.292,60	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.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.562 md./ 294.750 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.034 md./ 240.407 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: 26.6.2025. 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: Lauretsvej 18C, 3. tv., 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: 16-X0001299
Ejerudgift/md.: kr. 4.441

Dato: 26.6.2025

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:**Servitutter - Fortsat fra side 3.**

Navn: G/F Kræmmerhusene

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 i form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Se salgsmaterialet

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved 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.