

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: Bagsværdvej 133F, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025



Beskrivelse:

4 værelses lejlighed i god ejerforening tæt på Bagsværd Sø

På en rolig beliggenhed godt tilbagetrukket fra Bagsværdvej kan I nu overtage denne rummelige, fireværelses lejlighed.

Her bliver I en del af en god ejerforening med blandt andet swimmingpool og gode parkeringsmuligheder med ladestander, og selve lejligheden fordeler sig over tre værelser, et badeværelse, et spisekøkken og en stue med udgang til en solrig altan.

Prikken over i'et er den fine beliggenhed i rolige omgivelser nær alt det praktiske og naturskønne områder.

Køkkenet er udført i et tidløst design med rigtig fine opbevaringsløsninger og spiseplads, og i stuen oplever I et indretningsvenligt rum, hvor solen strømmer behageligt ind fra vest. Her får I god plads, og om sommeren bliver altanen en helt naturlig forlængelse af opholdsmiljøet.

Tre regulære værelser ligger side om side, og her får I frihed i indretningen, så I nemt får et soveværelse, et børneværelse, et kontor eller noget helt fjerde. Badeværelset findes ved entréen med indbyggede skabe, og det har lyse fliser, separat bruseafsnit og væghængt toilet.

På den vestvendte altan kan I sidde helt ugeneret takket være den fine, grønne beplantning, som I også har en dejlig udsigt til. Altanen er overdækket, og I har ligeledes nem adgang til de grønne fællesområder med swimmingpool, legeplads og petanquebane.

I er godt tilbagetrukket fra den store vej, hvilket gør, at I får en helt særlig ro på adressen. Hertil bor I tæt på både bus, dagtilbud og Bagsværd Sø, som alt sammen kan nås til fods. Der er omtrent én kilometer til indkøbsmuligheder og skole, og på cykel tager det ikke mange minutter at komme til Stengården Station med S-tog mod Indre By. Har I bil, bliver I glade for de fem minutters transporttid til motorvejsnettet.

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: Jesper Strøm

Adresse: Bagsværdvej 133F, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025



Adresse: Bagsværdvej 133F, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

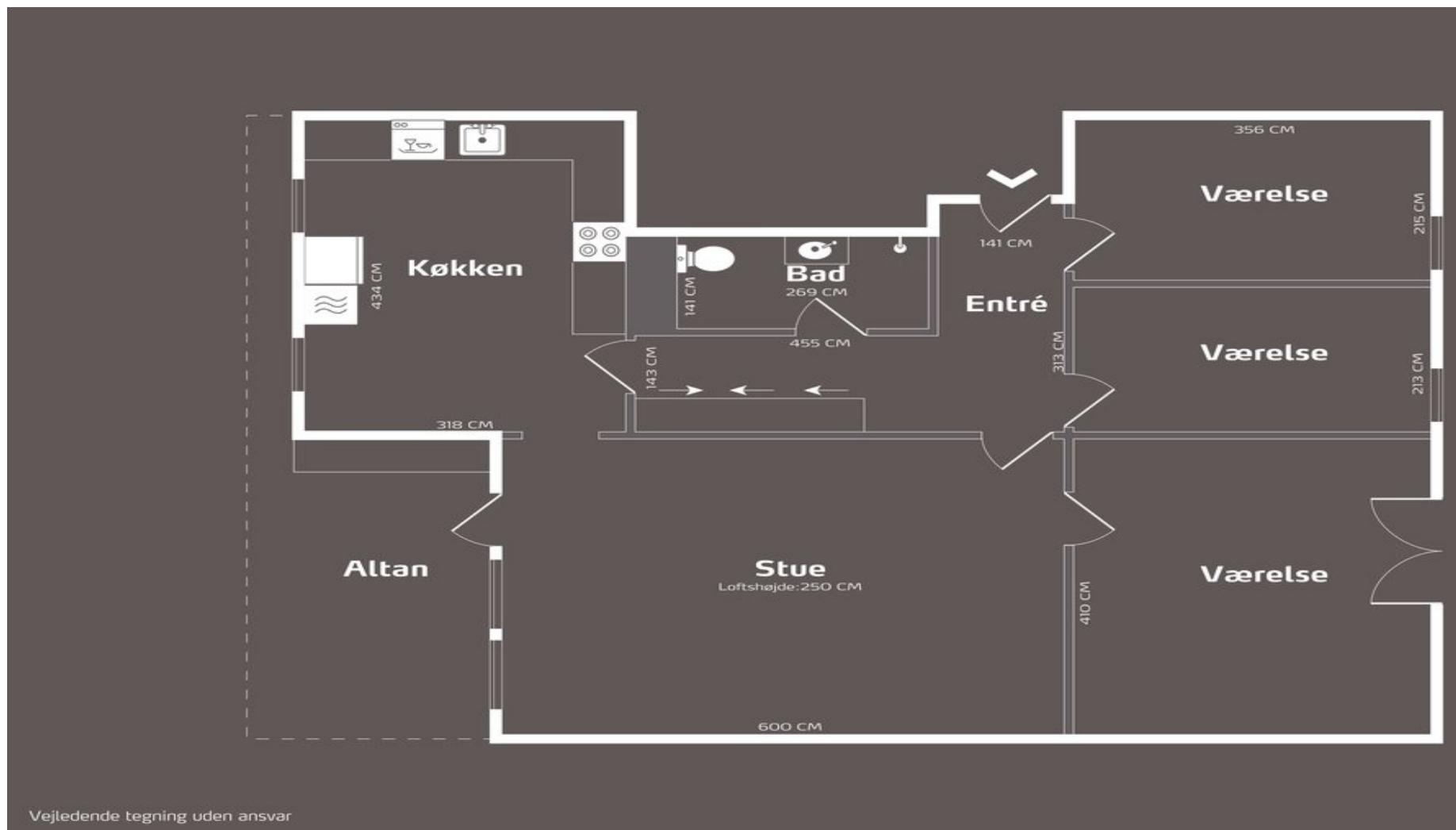
Dato: 11.6.2025



Adresse: Bagsværdvej 133F, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025



Adresse: Bagsværdvej 133F, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 3q Bagsværd
BFE-nr.: 214527
Ejerl.nr. 32
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.856.000,00
Grundværdi: 4.990.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.084.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.992.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Kogeplader mærke: Miele
type: Indbygningsovn mærke: Miele
type: Køle/fryseskab mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Combi vaske/tørremaskine mærke: Electrolux
type: Klædeskab i soveværelse mærke:
type: Indbygget skab i entré mærke:

Emhætte fungerer ikke.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 106 m²
Heraf tinglyst boligareal: 94 m²
BBR-boligareal: 94 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/60
Adm. fordelingstal: 1/60
Sikkerhed til e/f: 58.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende,
Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.2.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
31.5.1922 Dok om vej-og kloakprojekt
1.10.1929 Dok om vej mv 5_AI_552
22.12.1955 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
10.6.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 5_AI_552
11.12.1963 Dok om byggelinier mv
9.9.1967 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering 5_AI_552
22.8.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.1.1996 Lokalplan nr 97
7.12.1998 Vedtægter for Ejerforeningen matr.nr. 3 q Bagsværd. Resp. lån i off. midler.
4.10.2021 Overenskomst (ledning)

Planer:

Kommuneplan 2021
Lokalplan nr. 97

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum nr. 32

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, dørtelefon, pool, legeplads.

Adresse: Bagsværdvej 133F, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: jf. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Da sælgers seneste årsopgørelse ikke foreligger pt. Er varmeudgiften anslået ud fra aktuel acountbetaling oplyst fra administrator.

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: Tilladt jf. vedtægter.

Husdyr: Se vedtægter/husorden.

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.

Forsænkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i lejligheden (på badeværelset) ikke garanteres opfyldt af bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Ejendommen er registreret forurennet på V2-niveau

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som forurennet på vidensniveau 2.

Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af denne registrering. Parterne er enige om, at købesummen er fastsat under hensyntagen til denne registrering, således at køber bærer det fulde ansvar for det præcise og faktiske omfang af forureningen, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Sælger oplyser:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Bagsværdvej 133F, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.732,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 26.746,00	Notering af ejerskifte hos administrator	kr.	1.275,00
Fællesudgifter	kr. 30.000,00	Debitorskifte ejerantebrev	kr.	4.325,00
Rottebekæmpelse	kr. 150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
		I alt	kr.	4.026.450,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 72.628,48			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.873 md./ 262.474 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.840 md./ 214.080 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: 11.6.2025. 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:** 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bagsværdvej 133F, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025

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:

Ejerforeningen har en kassekredit med maksimal trækingsret på kr. 200.000,-

LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING**SKAL DU KØBE NY BOLIG?**

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter.

En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt.

Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning.

Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang.

Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt køberrådgiver **Anni Brøndum på tlf. 43 58 23 33 eller anb@lokalbolig.dk** og hør nærmere.

Adresse: Bagsværdvej 133F, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002445
Ejerudgift/md.: kr. 6.052

Dato: 11.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende:

- emhætte fungerer ikke.