

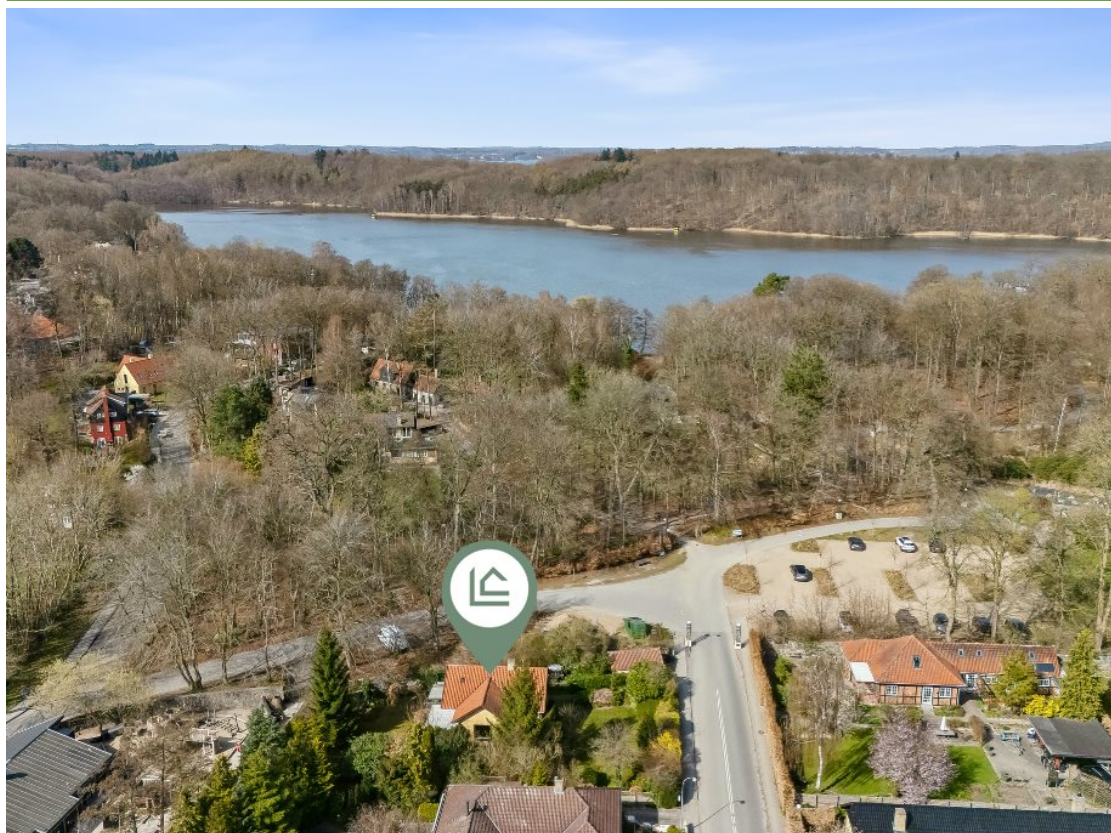
Salgsopstilling

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: Slotsparken 27, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 16-X0001988
Ejerudgift/md.: kr. 5.482

Dato: 9.4.2025



Beskrivelse:

Skøn beliggenhed med få minutters gang til Bagsværd Sø.

Det er i et dejligt nabolag i Bagsværd tæt på naturen, Bagsværd Sø og de daglige gøremål, at I nu kan flytte ind i denne spændende villa. Huset gemmer på mange muligheder, hvad enten I ønsker at bygge til, modernisere eller opføre et helt nyt hjem. Her kan I med de rette idéer og de kreative løsninger skabe præcis hjemmet efter jeres drømme. I sin nuværende form inkluderer huset 168 etagemeter med et køkken, en stue, et værelse, to badeværelser og seks disponible rum.

Indenfor har I køkkenet og stuen side om side. Her er det oplagt at åbne op og skabe et samlet opholdsmiljø, hvor køkkenet og stuen er ud i én herlig forening. Stuen har ligeledes skønne lysindfald og den stemningsskabende brændeovn sørger for en behagelig atmosfære i rummet.

I stueetagen kommer I til værelset, som er udstyret med faste skabe. Det er samtidig muligt at etablere endnu et værelse, hvis en del af stuen inddrages. Dertil har I badeværelset, som er udstyret med bruseniche.

Fra stuen åbner terrassedøre ud til haven, som er orienteret fordelagtigt i forhold til solens bane. Haven har flere terrasser, hvoraf to af dem er tilmed overdækket, så det er muligt at sidde ude de sene timer. Haven er desuden anlagt vedligeholdelsesnemt med græsplæne, træer, buske og blomster, som samlet giver jer skønne omgivelser at opholde jer i.

Vil I gerne bosætte jer tæt på flotte, naturrige arealer og alt, som I har brug for i hverdagen, så er denne villa det helt perfekte valg for jer. I kan nemt spadserere til både Aldershvile Slotsruin og de grønne omgivelser her såvel som Bagsværd Sø, som er det ideelle sted til gåturen eller løberuten, ligesom der også er mindre end en kilometer til Frederiksdal Skov. Samtidig når I både Bagsværd Station, skole, daginstitution og indkøbsmuligheder i en radius af halvanden kilometer, mens I også kan nyde godt af fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet.

Vigtig information:

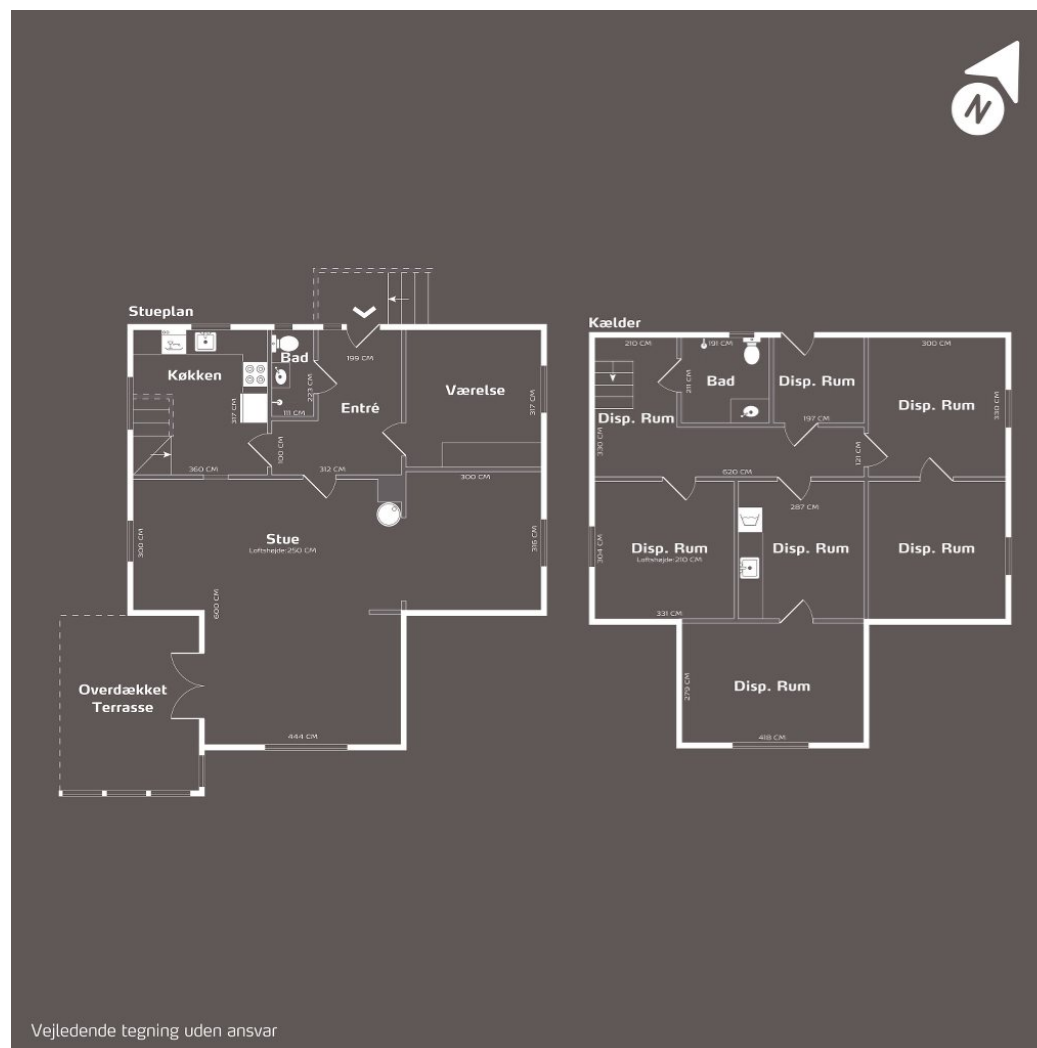
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Nicki Albek

Sagsnr.: 16-X0001988
Ejerudgift/md.: kr. 5.482

Dato: 9.4.2025



Adresse: Slotsparken 27, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 16-X0001988
Ejerudgift/md.: kr. 5.482

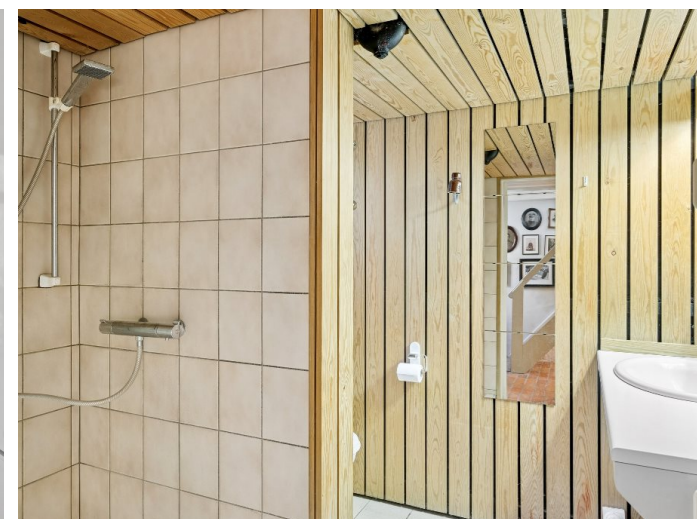
Dato: 9.4.2025



Adresse: Slotsparken 27, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 16-X0001988
Ejerudgift/md.: kr. 5.482

Dato: 9.4.2025



Adresse: Slotsparken 27, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 16-X0001988
Ejerudgift/md.: kr. 5.482

Dato: 9.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 14qb Bagsværd
BFE-nr.: 2088241
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme - Naturgas
Opført/ombygget år: 1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.948.000,00
Grundværdi: 5.774.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.558.400,00
Grundlag for grundskyld: 4.619.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	893 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	84 m ²
Kælderareal:	84 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Garage	20 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.3.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.5.1923 Dok om vej mv
1.3.1929 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
17.3.1950 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
18.3.1993 Lokalplan nr. 74

Planer:

Lokalplan 74 Regattakvarteret
Gladsaxe kommuneplan 2021
Gladsaxe kommuneplan - Forslag 2025

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Bagsværd Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
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: Slotsparken 27, 2880 Bagsværd
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 16-X0001988
 Ejerudgift/md.: kr. 5.482

Dato: 9.4.2025

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 rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.800,00 Forbrug: 3.310,9 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Naturgas

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus, sort hus

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

Energimærkning: E

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 forurenede 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.

Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse – bygninger

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet overdækning terrasse og overdækning terrasse/redskabsrum ikke er noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Slotsparken 27, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 16-X0001988
Ejerudgift/md.: kr. 5.482

Dato: 9.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 28.347,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 27.253,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	49.850,00
Husforsikring, anslået	kr. 5.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.642,00
Renovation	kr. 4.271,00	I alt	kr.	8.053.492,00
Rottebekæmpelse	kr. 205,36			
Skorstensfejer	kr. 702,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.779,48			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 44.167 md./ 530.009 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.004 md./ 432.047 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: 9.4.2025. 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: Slotsparken 27, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 16-X0001988
Ejerudgift/md.: kr. 5.482

Dato: 9.4.2025

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 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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovennævnte bygninger samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.