

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: Harestien 9, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

Flot moderniseret villa i Bagsværd

I et roligt villakvarter i det sydlige Bagsværd ligger denne indbydende ejendom. Der er tale om en eksklusiv villa med mange flotte og brugbare kvadratmeter, hvor især den store børnefamilie vil finde sig til rette. I kan blandt andet se frem til at indrette fire værelser, tre badeværelser, seks disponible kælderrum og et fantastisk opholdsmiljø med køkken-alrum og dagligstue i åben forbindelse. Huset er udstyret med solceller, regnvandsopsamling og ladestander, og der medfølger en skøn, sydvendt have. Køkken-alrummet og dagligstuen danner et sammenhængende opholdsmiljø, hvor I får masser af plads til at samle familie og venner. Sollyset strømmer på tværs af de to rum, som er i forskudte plan med stuen i niveau med haven, og den behagelige atmosfære skyldes også de gennemgående akustikvægge og -paneler fra 2023.

Planløsningen er gennemtænkt, og det fremgår især af værelsernes placering. Der er nemlig en soveværelsessuite med eget badeværelse i det ene hjørne, mens de øvrige værelser og yderligere et badeværelse er placeret modsat. Kælderen supplerer med endnu flere indretningsmuligheder i de store, lyse og særdeles brugbare rum.

Haven er stor, lukket og vender mod syd. På terrassen fra 2020 kan I altid finde en plads i solen eller søge i læ under overdækningen fra husets udhæng. Den øvre del af terrassen er udstyret med en udendørs spa, og der er også en god græsplæne til pladskrævende spil og leg.

I bosætter jer i et roligt kvarter nær alle familielivets fornødenheder. I kan gå til Gladsaxe Skole på et øjeblik, ligesom alskens fritidsaktiviteter, pasningstilbud og indkøbsmuligheder er tæt på hjemmet. Der er få kilometer til centrum af Bagsværd, hvor I finder butiksliv, spisesteder og S-togsstation.

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: Kenn Lyhne Lundsgaard Agerholm

Adresse: Harestien 9, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025



Adresse: Harestien 9, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025



Adresse: Harestien 9, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025



Adresse: Harestien 9, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 7æ Gladsaxe
BFE-nr.: 2015464
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1954 / 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 7.363.000,00
Grundværdi: 4.403.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.890.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.522.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 900 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 170 m²
Kælderareal: 95 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Andre bygninger: 20 m²
-heraf Garage 20 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.10.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
3.8.1990 Lokalplan nr. 66 Forprioritet

Planer:

Lokalplan 66 Haspegård kvarter, vest
Gladsaxe kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Haspegaardens Grundejerforening
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):

type: Emhætte mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: ASKO
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Micro-kombi ovn mærke: Siemens
type: Skabe i walkthrough mærke:
type: Spa mærke: Welldana
type: Indbyg. kaffemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Harestien 9, 2880 Bagsværd
 Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
 Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: Vindue i gavl mod baghave.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.400,00 Forbrug: 4.937 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

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

Energimærkning: A2020

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.

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 [her forklares uoverensstemmelsen, f.eks. at tilbygning til huset 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: Harestien 9, 2880 Bagsværd
 Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
 Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 30.041,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 20.782,00	Indskud til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 5.850,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	54.050,00
Renovation	kr. 4.271,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.164,50
Rottebekæmpelse	kr. 289,50	I alt	kr.	8.760.714,50
Grundejerforening, anslået	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.333,54			

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: 435.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 47.611 md./ 571.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.809 md./ 465.705 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: 8.5.2025. 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: Harestien 9, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 16-X0001924
Ejerudgift/md.: kr. 5.111

Dato: 8.5.2025

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 [her anføres, hvad der ikke er godkendt, f.eks. tilbygningen] samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.