



REAL

Vibevænget 101, 2880 Bagsværd

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	6.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.452	Grund m2	1.081
Byggear	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **140-229**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Vibevænget 101, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 140-229
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Liebhaber – Charming villa med fantastisk have og central beliggenhed

Denne dejlige funktionelle villa i ét plan, bygget i 1967, tilbyder et boligareal på 90 kvadratmeter uden spildplads. Med en ny tagbelægning fra 1998 og en lille hældning er huset både moderne og tidssvarende. Villaen har været passet af samme ejer gennem de sidste 30 år, hvilket tydeligt ses på standen. Vinduerne og dørene er lavet af træ med energiglas fra 1998, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt. Huset byder på massive sæbebehandlede egetræsgulve overalt undtagen i vådrummene, hvor smukke originale stengulve pryder gulvet. Den åbne indretning forbinder køkken-alrummet direkte med spisestuen og stuen. Fra det møblerbare køkken-alrum er der adgang til bryggers/kontor samt udgang til den østvendte terrasse, hvor du nyder morgenkaffen med udsigt over søen. Soveværelset nås fra køkken-alrummet og har indbyggede skabe samt god plads. Det store klassiske badeværelse byder på både badekar og bruser. Stue- og spisestueområdet kan også tilgås fra køkken-alrummet, hvor en muret, pudset pejs centralt placeret i huset giver varme på kolde dage. I 2022 blev der monteret en Morsø pejseindsats, og samtidig blev skorstenen komplet renoveret – både udvendigt og indvendigt ned til indsatsen – og opført som en nybygget skorsten. Stuearealet oversvømmes af lys dagen igennem takket være store vinduer og glasdøre mod den sydvendte terrasse, som også bades i sollys hele dagen. Haven er intet mindre end fantastisk – stor, frodig og med stor biodiversitet. Den er velanlagt med en naturlig sø, perfekt til børns leg og observationer af padder. Bagerst i haven er der sol til den går ned, og det naturskønne uderum skaber en rolig oase midt i byen. Der er også rig mulighed for at bygge til, hvis behovet for flere kvadratmeter skulle opstå – her er potentialet stort. I haven findes desuden et skønt skur med mange anvendelsesmuligheder samt en lille sti, der fører dig til bunden af haven – helt uden trapper. Vibevænget ligger fredeligt uden gennemkørende trafik takket være cykelslusen. Kvarteret huser mange børnefamilier, men også andre generationer, hvilket skaber et godt naboskab tæt på København. Alt, hvad du har brug for, kan du gå til – caféer, indkøb, skoler, institutioner, biograf og bibliotek. Huset er lige til at flytte ind i.

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Vibevænget 101, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 140-229
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 04.12.2025



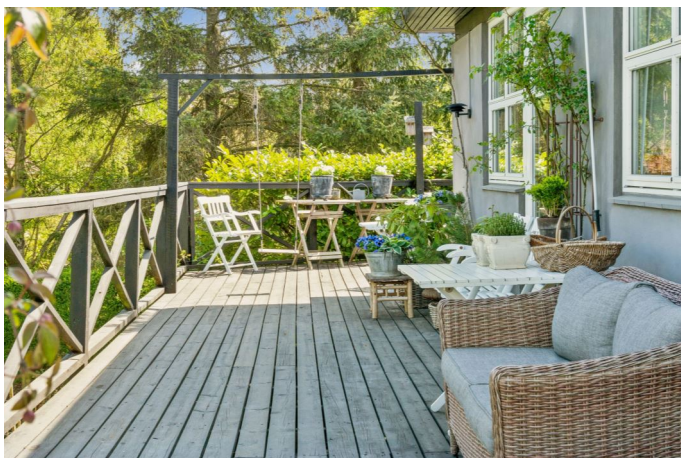
Badeværelse



Terrasse



Skur



Terrasse



Stue



Bryggers

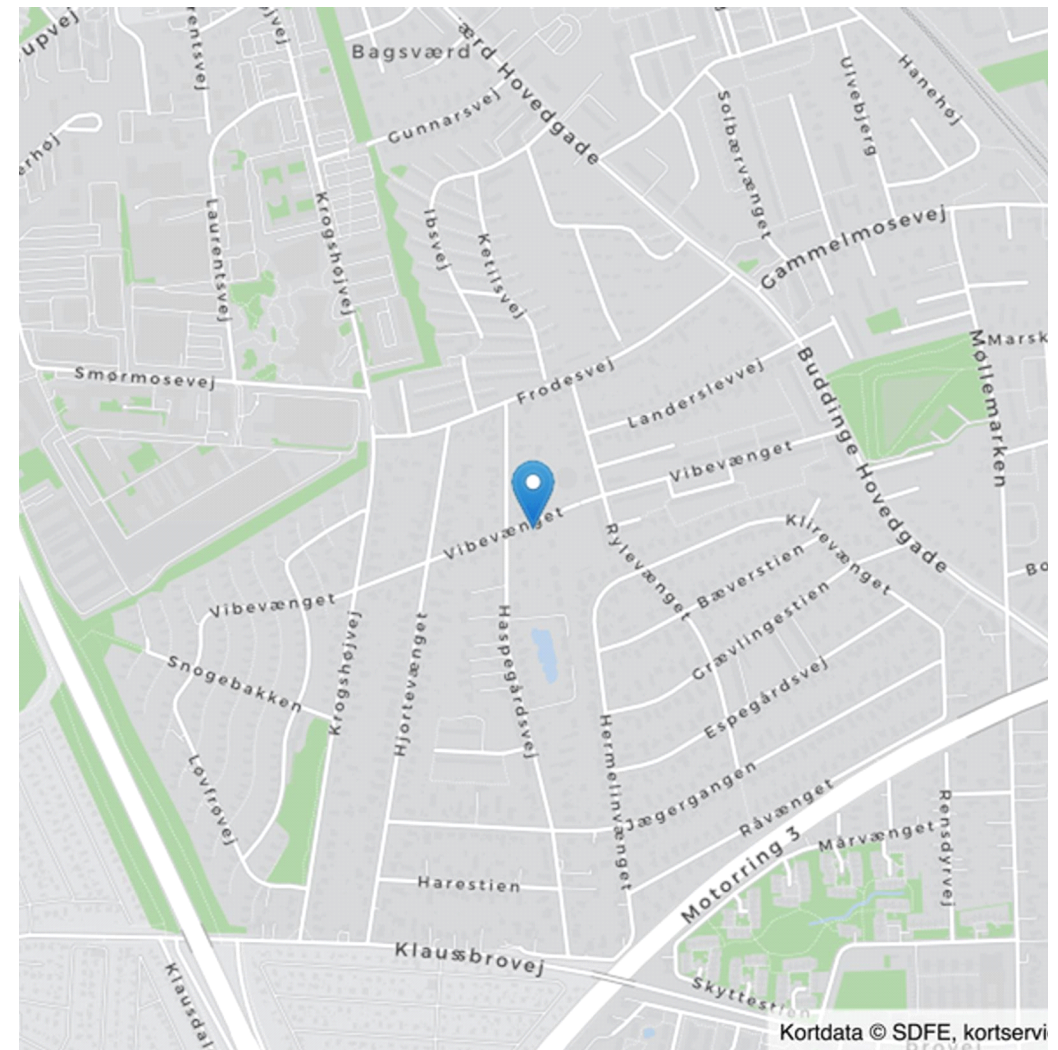
Adresse: Vibevænget 101, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 140-229
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vibevænget 101, 2880 Bagsværd
 Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 140-229
 Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	7 mg Gladsaxe
BFE-nr.:	2015607
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1967

Arealer*

Grundareal:	1.081 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.01.1930 lbnr. 10733-05-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdighedsret mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 5_M_357
 Nr. 2 lyst d. 29.01.1982 lbnr. 1687-05 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om at tilløbet til søen føres direkte over Gladsaxe kommunes regnvandsbassin mv
 Nr. 3 lyst d. 03.08.1990 lbnr. 8322-05 Tillægstekst Lokalplan nr. 66 Forprioritet
 Filnavn: 5_K_42

Kommuneplan Gladsaxe Kommune 2021. Forslag til kommuneplan 2025 er kommet.

Lokalplan nr. 66.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.482.000 kr.
Grundværdi:	4.981.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.585.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.984.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte, Gram kogeplader, Gram kombiovn, Miele køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine og Electrolux vaskemaskine.

Der gøres særligt opmærksom på at følgende IKKE medfølger i handlen:

- Antikke messinghåndtag på dørene i huset
- Loftlampe, bogkasser og spejl på badeværelset

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vibevænget 101, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 140-229
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.448,20 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs (Pejseindsats)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas og pejs (pejseindsats).

Sælgers seneste faktiske forbrug i 2024: 647 m³ = kr. 6.951,69

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificeret:

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.

Sikkerhed:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed/hæftelse.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende med hovedstol kr. 0,-

Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er pejseindsats, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptstilling.

Sløjfet olietank:

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen

Grundejerforening - Haspegårdens grundejerforening:

Der findes en grundejerforening. Sælger oplyser at der ikke er medlemspligt.



Adresse: Vibevænget 101, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 140-229
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.287	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	23.510	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.686
Husforsikring	kr.	6.740	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.271	I alt	kr.	6.547.536
Skorstensfejning	kr.	423	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	192			

Ejerudgift i alt 1 år

53.423

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.183 md./ 410.196 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.193 md./ 338.322 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Adresse: Vibevangenget 101, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 140-229
Ejerudgift/md.: kr. 4.452

Dato: 04.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	1.941.961	1.941.961	1.473.643	DKK	1	30.543	24,50	3,54			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Haspegårdens grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg