



REAL

Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	78
Kontant	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.576		
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **3040076**

RealMæglerne Jesper Faurholm Ejendomsmægler

Bagsværd Hovedgade 116B / 2880 Bagsværd / Tlf. +45 30149800 / www.realmaeglerne.dk/bagsvaerd

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026



Skøn 3 værelses med altan

Pragtfuld høj stuelejlighed på 78 m² samt kælderum - derudover ekstra stort kælderrum på 28 m². Ejendommen er beliggende i det eftertragtede Aldershvilekvarter, nær Bagsværd Sø samt nemt til indkøb og grønne områder. Gode parkeringsforhold lige ved hoveddøren. Lejligheden indeholder nydeligt køkken med spiseplads, toilet og separat baderum med fliser, skøn stor stue med sydvest vendt altan, gæsteværelse samt pænt soveværelse med indbyggede skabe. Lejligheden er nymalet og gulvene er slebet og lakeret, så den 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: Jesper Nordahl Faurholm

Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026



Område



Område



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026



Ejendommen



Altan



Altan



Altan



Altan

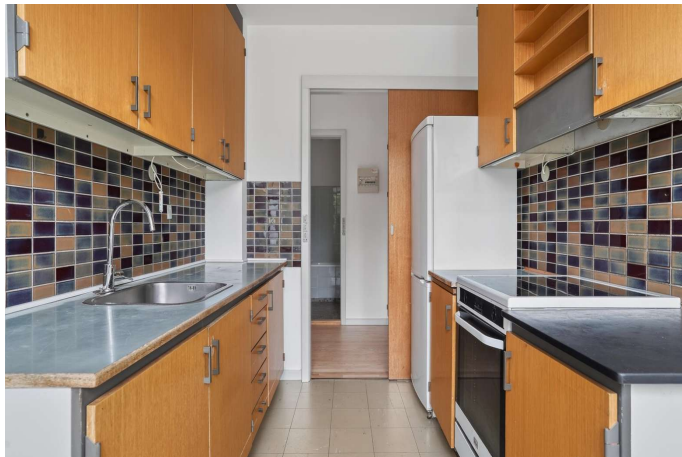


Køkken

Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026



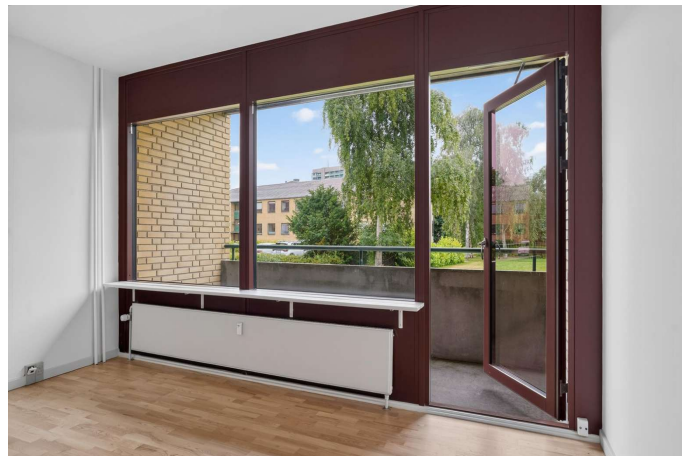
Køkken



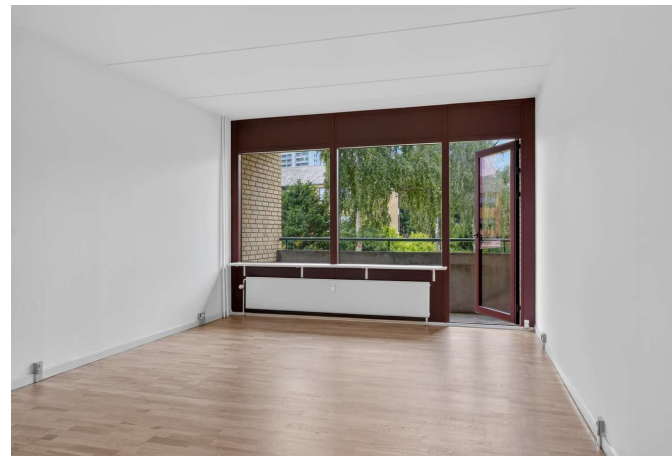
WC



Badeværelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026



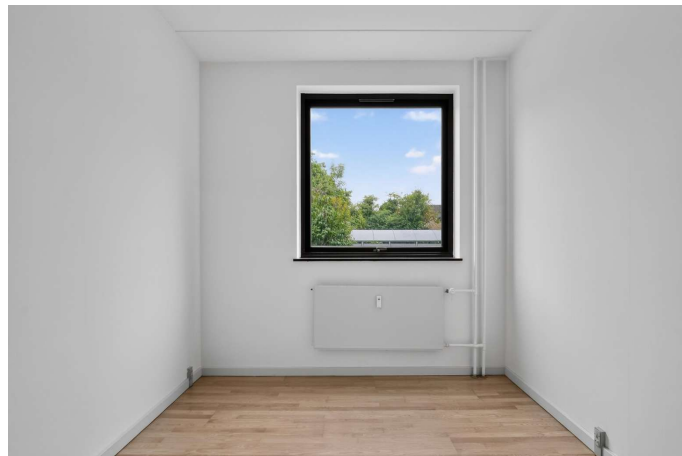
Værelse



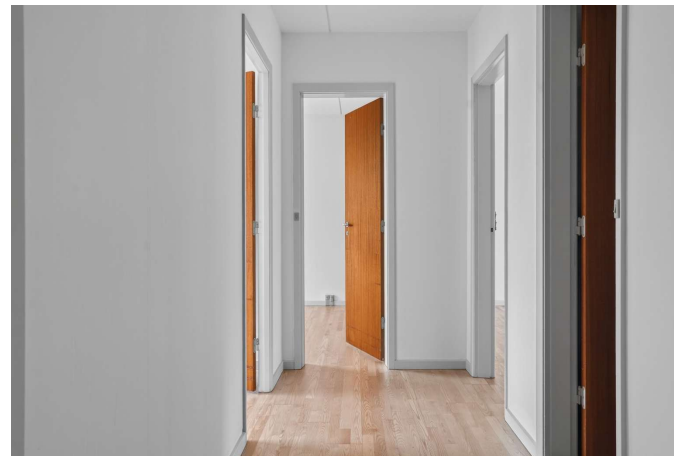
Værelse



Værelse



Værelse



Entré



Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	8ay Bagsværd
BFE-nr.:	215445
Ejerl. Nr.:	13+45
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.817.000
Grundværdi:	2.022.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.253.600
Grundlag for grundskyld:	1.617.600

Arealer**

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	78 m ²
BBR-boligareal:	78 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.07.2026 - lyst 24.04.1912
- Nr. 2: 27.07.2026 - lyst 11.09.1912
- Nr. 3: 27.07.2026 - lyst 24.12.1913
- Nr. 4: 27.07.2026 - lyst 04.07.1959
- Nr. 5: 27.07.2026 - lyst 26.07.1973
- Nr. 6: 27.07.2026 - lyst 15.05.1979

Planer

Kommuneplan 2B4 - Godt Gemt
Lokalplan BP 4 - Område i Bagsværd syd for Bagsværd Sø

Ejendommen skal separatkloakeres år 2030-2045 jf. ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Køle-fryseskab Bosh, Induktions komfur Voss.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.529 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for lejligheden - Seneste årsforbrug for kælderen udgjorde kr.137,70

Sælgers nuværende aconto opkrævning for varme udgør kr. 550 pr. mdr. og aconto vand kr. 270,45 pr. mdr. for lejligheden.

For kælderen opkræves der aconto varme kr. 25 pr. mdr.

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: Energimærke C

Adresse: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr. 11.493	Kontantpris	kr. 3.495.000
Grundskyld	kr. 9.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Fællesudgifter	kr. 28.116	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Rottebekæmpelse	kr. 205	Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået	kr. 4.900
Fælleslån ydelse - Altanvinduer & Brugsvand	kr. 23.436	Debitorskift af sikkerhed til ejerforeningen, anslået	kr. 2.500
Administration fælleslån lejlighed + kælder	kr. 540	I alt	kr. 3.527.075
Fællesudgift kælder	kr. 2.871		
Fælleslån ydelse - Altanvinduer & Brugsvand (Kælder)	kr. 2.388		
Vandbidrag kælder	kr. 319		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 78.913

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.073 md. / 228.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.577 md. / 186.930 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Bondehavevej 6A, st. tv, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3040076
Ejerudgift/md.: kr. 6.576

Dato: 27.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 25.000
Nr. 8: hovedstol kr. 5.000.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Restgæld fælleslån kælder	27.279	31.12.2025
Restgæld fælleslån lejlighed	267.720	31.12.2025

Ejerforening

Navn: EF Matr.nr. 8AY Bagsværd

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 284 / 10000

Tinglyst: 284 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum areal 28 kvm fællesudgifter mm. for denne er medtaget i ejerudgiften

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