

REAL



## Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>131</b>
Kontant	<b>7.095.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.572</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>754</b>
Byggeår/ombygget	<b>1935/2005</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **151D1039**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## 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: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026



Velkommen til denne charmerende villa fra 1935, beliggende i det eftertragtede Ha-spegårdskvarter i Bagsværd. Med et boligareal på 131 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Fra det øjeblik du træder ind i den rummelige entré, vil du føle dig hjemme. Entréen byder på god plads til overtøj og giver adgang til et velholdt gæstetoilet, som er ideelt for besøgende.

Køkkenet er elegant designet med grå elementer, der smukt bryder det klassiske lyse look og skaber en stilfuld atmosfære. Det åbne køkken ligger i forbindelse med spisestuen, hvilket gør det nemt at underholde gæster eller nyde familiemiddage. Fra spisestuen kan du træde direkte ud på den store solrige terrasse – et perfekt sted at nyde morgenkaffen eller grille om aftenen.

Stuen er rummelig og lysfyldt, hvilket giver rig mulighed for afslapning og hygge med familien. På førstesalen finder du tre gode soveværelser, der alle tilbyder masser af plads til både børn og voksne samt et badeværelse med separat brus – praktisk for den travle hverdag.

Huset står indflytningsklart, så du kan flytte direkte ind uden besvær. Den store solrige have inviterer til leg og afslapning året rundt – her kan børnene lege frit eller I kan anlægge jeres egen køkkenhave.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på alt hvad hjertet begærer af skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder samt offentlig transport. Denne villa er en sjælden perle i et roligt kvarter – klar til at blive dit nye hjem.

### 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: Dan Pindstrup Andersen



Adresse: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026



Adresse: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026

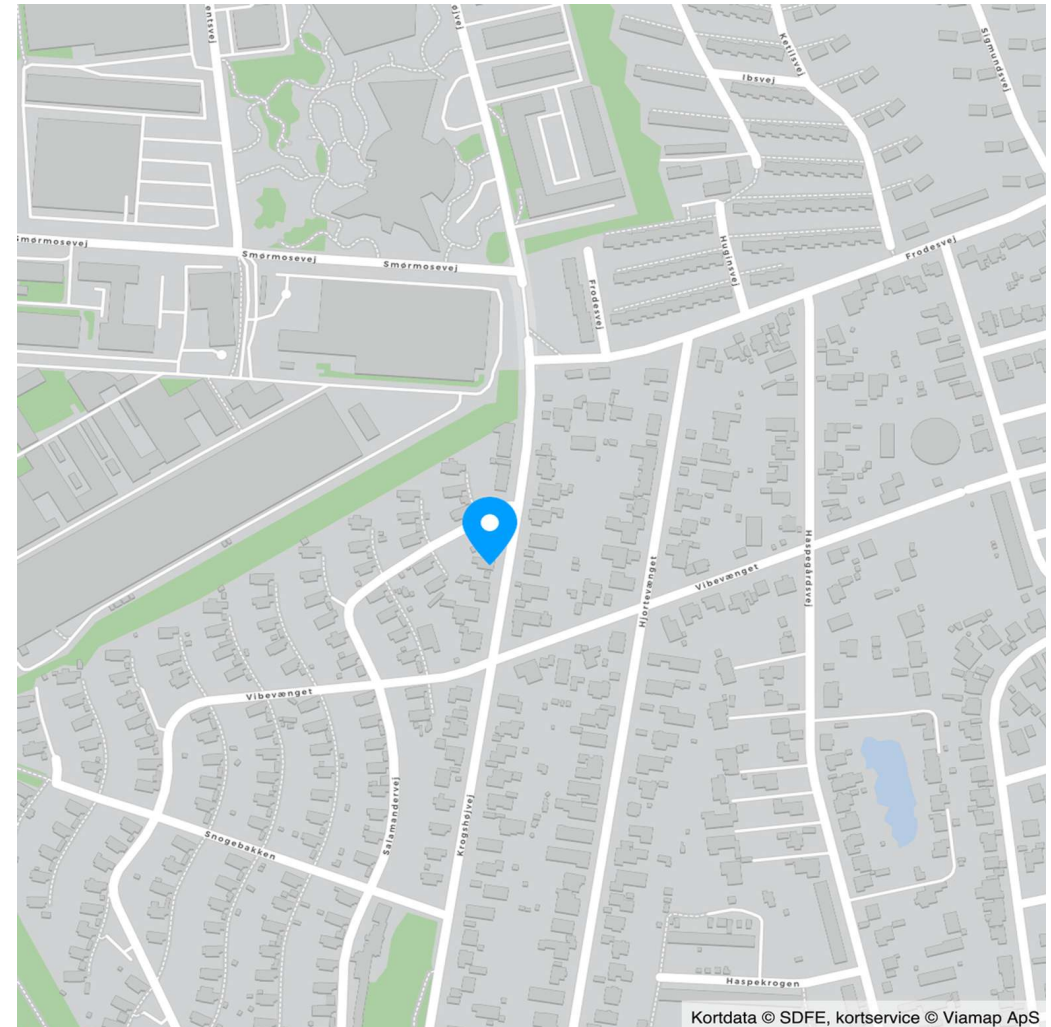
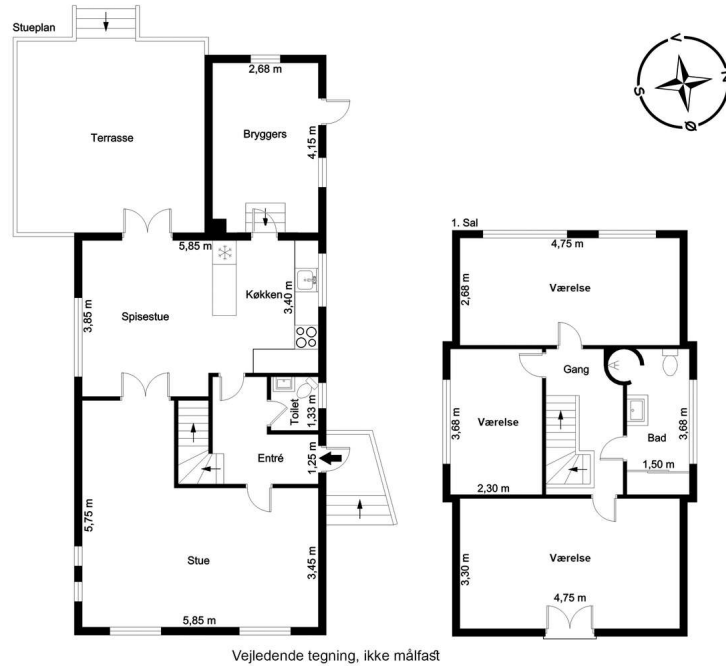




Adresse: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
 Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026



Adresse: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gladsaxe  
Matr.nr.: 60 Gladsaxe  
BFE-nr.: 2015302  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1935/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.290.000  
Grundværdi: 4.181.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.232.000  
Grundlag for grundskyld: 3.344.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 754 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 131 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 03.08.1990 - Lokalplan nr. 66 Forprioritet

**Planer**

Kommuneplan 4B1 - Søgården  
Lokalplan LP 66 - Haspegård kvarter, vest

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte (IKEA), Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.583	Kontantpris	kr.	7.095.000
Grundskyld	kr.	19.734	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	44.450
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	9.022	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	229	I alt	kr.	7.149.033
Renovation	kr.	4.296	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.865			

#### 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: 355.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.525 md. / 462.299 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.466 md. / 377.595 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Krogshøjvej 140, 2880 Bagsværd  
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 151D1039  
Ejerudgift/md.: kr. 4.572

Dato: 20.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

~

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Letbane

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer. Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:

&lt;<http: www.ringtre.dk="">&gt;

&lt;<http: www.ringtre.dk="" letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">&gt;</http:></http:>

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!