



REAL

Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	7.845.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.437	Grund m ²	964
Byggeår	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **226V174**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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 135, 2880 Bagsværd

Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174

Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026



Indflytningsklar arkitektonisk perle – 182 disponible m², 106 m² fuld kælder og smukke uderum

Når du ankommer til ejendommen, fornemmer du straks, at dette er en bolig ud over det sædvanlige. Her møder du en arkitektonisk perle med smukke mahognivinduer, et gennemført arkitektonisk udtryk, et fantastisk lysindfald og en helt særlig atmosfære.

Stueplanen byder på et imponerende køkken-alrum, der naturligt fungerer som husets hjerte. Her er et stilrent køkken med hårde hvidevarer, et smukt lysindfald og direkte udgang til en pragtfuld, stenbelagt terrasse. Et oplagt sted at samle familie og venner til lange middage og hyggelige sommeraftener.

Den lyse og stemningsfulde havestue tilfører boligen en helt særlig kvalitet og kan nemt integreres med den nuværende spisesstue, hvis ønsket er en stor og imponerende opholdsstue med masser af luft og plads. Havestuen udgør et ekstra areal ud over de registrerede bolig-m² og fuldt isoleret og med opvarmning.

Det oprindelige køkken er i dag indrettet som et praktisk og rummeligt bryggers med god opbevaringsplads og udsigt til den store, ugenerede have. Den nuværende stue kan efter behov nemt indrettes til to gode værelser, hvilket ligeledes giver ekstra anvendelsesmuligheder ud over de registrerede bolig-m².

Første sal er et fuldt plan uden skråvægge og rummer to store og lyse værelser. Det ene værelse kan nemt opdeles i to, hvis familien har behov for flere værelser, mens det andet fungerer som et skønt forældresoveværelse med et dejligt lysindfald og direkte udgang til en stor og solrig terrasse – et privat uderum, hvor dagen kan begynde med morgenkaffen og slutte under åben himmel.

Kælderen er særdeles anvendelig og byder på god loftshøjde, badeværelse med brus og vaskefaciliteter samt flere gode disponible rum.

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: Lars Ringsted

Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026



Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026



Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026



Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 7h Gladsaxe
BFE-nr.: 2015322
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.389.000
Grundværdi: 4.376.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.311.200
Grundlag for grundskyld: 3.500.800

Arealer**

Grundareal: 964 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 106 m²
Indbygget udestue el. lign.: 7 m²
Garage: 27 m²
Drivhus: 22 m²
Fritliggende overdækning: 12 m²
Udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 20.10.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.08.1990 - Lokalplan nr. 66 Forprioritet
- Nr. 3: 05.01.2026 - Salgs- og Pantsætningsforbud

Planer

Lokalplan LP 66 - Haspegård kvarter, vest

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Haspegård, vest

Plan - Planstrategi 2016

Plan - Gladsaxestrategi 2018-2022

Kloakopland - Bagsværd Sø - delområde Vibevangenget

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger medtager personlige effekter og nips samt inventar jf. inventarliste. /// idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse 2026
Renovation 2026

kr. 21.987
kr. 20.655
kr. 6.013
kr. 297
kr. 4.296

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået
I alt

kr. 7.845.000
kr. 48.950
kr. 8.067
kr. 1.000
kr. 7.903.017

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 53.248

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.173 md. / 530.082 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.090 md. / 433.085 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.845.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.437

Dato: 24.09.2026

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 hvilede 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. 4: hovedstol kr. 305.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.806.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforeningen		17.09.2026

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

Bevaringsværdi ejendom

Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi X. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

Oplysninger om ejendommens eventuelle bevaringsværdi afventes fra kommunen, idet registre-

ringen pr. 1. september 2026 er overgået fra FBB til GeoFA, og data fortsat er under implementering.

2024 vurderinger

Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret). Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsoptstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

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