

Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**7.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.854**	Grund m^2	**964**
Byggeår	**1957**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **226V174**

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

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
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. 7.495.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.854

Dato: 12.11.2026



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 spisestue, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.854

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

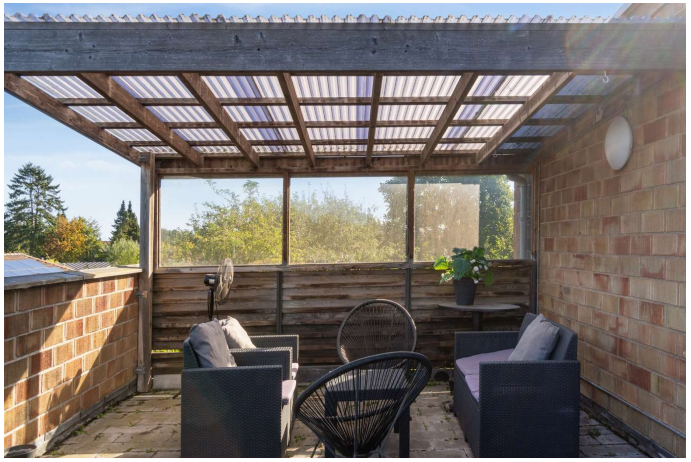
RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.854

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.854

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.854

Dato: 12.11.2026

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 Vibevænget

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

Ovn AEG - Kogeplade AEG - Emhætte Vasco - Mikroovn AEG - Køleskab AEG - Fryser AEG - Opvaskemaskine AEG - Vaskemaskine AEG - Tørretumbler AEG jf. sælgers oplysningsskema

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.854

Dato: 12.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Krogshøjvej 135, 2880 Bagsværd
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V174
Ejerudgift/md.: kr. 4.854

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.987
Grundskyld	kr.	20.655
Husforsikring	kr.	6.013
Rottebekæmpelse 2026	kr.	297
Renovation 2026	kr.	4.296
Fjernvarme abonnement - Model A	kr.	4.995
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.243

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	7.550.917

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

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.978 md. / 503.731 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.294 md. / 411.533 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 forurenet.

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.

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 registreringen 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 salgsopstillingen 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.

Fejl og mangler - oplyse at sælger
- Vandhane på badeværelstet (1 sal) Løber
- Disponibelt rum under stue (Ikke en del af de 106m2 kælder) Har ved skybud haft vand. Der er afløb og fald på gulv.
- Kældervinduer i bad har optræk til revne.

Fjernvarme
Køber er gjort opmærksom på at sælger er tilmeldt fjernvarme abonnement Model A hos Vestforbrændingen.
Årlige omkostninger til Vestforbrændingen fremgår af ejerudgifterne.

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