

Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**108**
Kontant	**7.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.002**		
Byggeår/ombygget	**1929/1969**		

Sagsnr. **151d1096**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
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: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026



Du har ikke gået på Wergelands Alle, uden at bemærke denne smukke og flot opdaterede rødstensejendom.
1. salen kan nu blive din - Her får du sjældent udbudte 108 m2, fuldstændig indflytningsklart og med en udsøgt planløsning. Renoveringen er udført med respekt for tiden og skaber en stilren, hyggelig ramme om hverdagen.

Fra fordelingsgangen får I adgang til en velindrettet bolig med tre soveværelser, to stuer en suite samt køkken og badeværelse. De tre soveværelser giver plads til både familieliv, gæster og hjemmearbejde, alt efter jeres behov. Planløsningen gør det let at indrette sig med såvel fælles opholdsrum som private rum til ro og fordybelse.

De to stuer en suite er boligens naturlige samlingspunkt. Her kan I indrette en stemningsfuld spisestue og en behagelig opholdsstue, så middagsselskaber og afslappede aftener får hver deres plads. Sammenhængen mellem rummene tilfører boligen karakter og understreger den fine balance mellem ejendommens alder og hjemmets opdaterede udtryk.

En særlig kvalitet er den store, egne have, som giver lejlighedslivet en ekstra dimension. Her er mulighed for at skabe grønne uderum med plads til leg, afslapning og måltider under åben himmel. Lad sommerdagene fortsætte udenfor, find et roligt hjørne med en bog, og nyd at have jeres eget udendørs fristed tæt på hjemmet.

Beliggenheden gør hverdagen nem. Fra stikvejen har I Søborg Hovedgades indkøb og øvrige hverdagsbekvemmeligheder lige om hjørnet, og adressen hører til Søborg Skoledistrikt. Her får I en attraktiv kombination af en indflytningsklar bolig, fleksible rum og egen have med bydelens daglige tilbud tæt på.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026







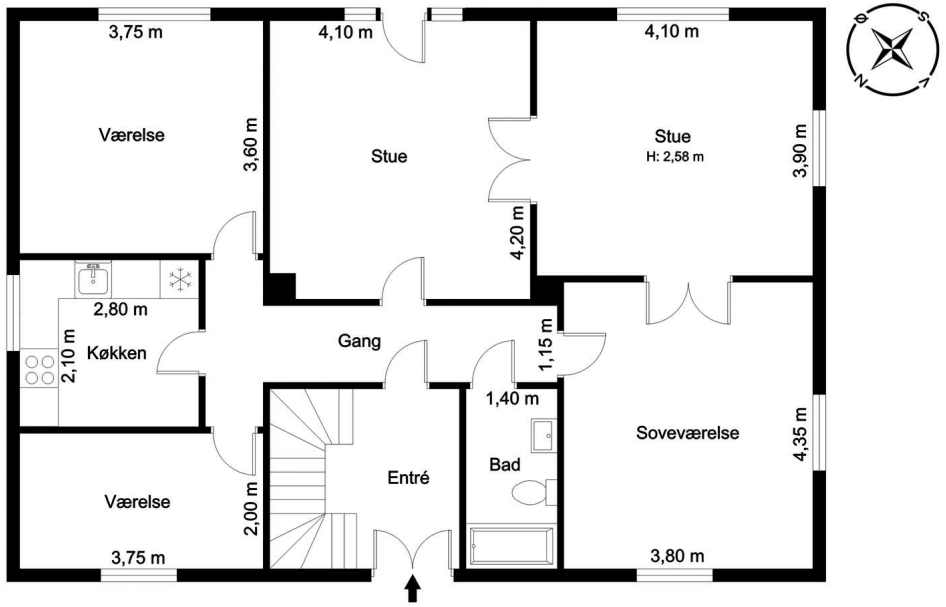

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

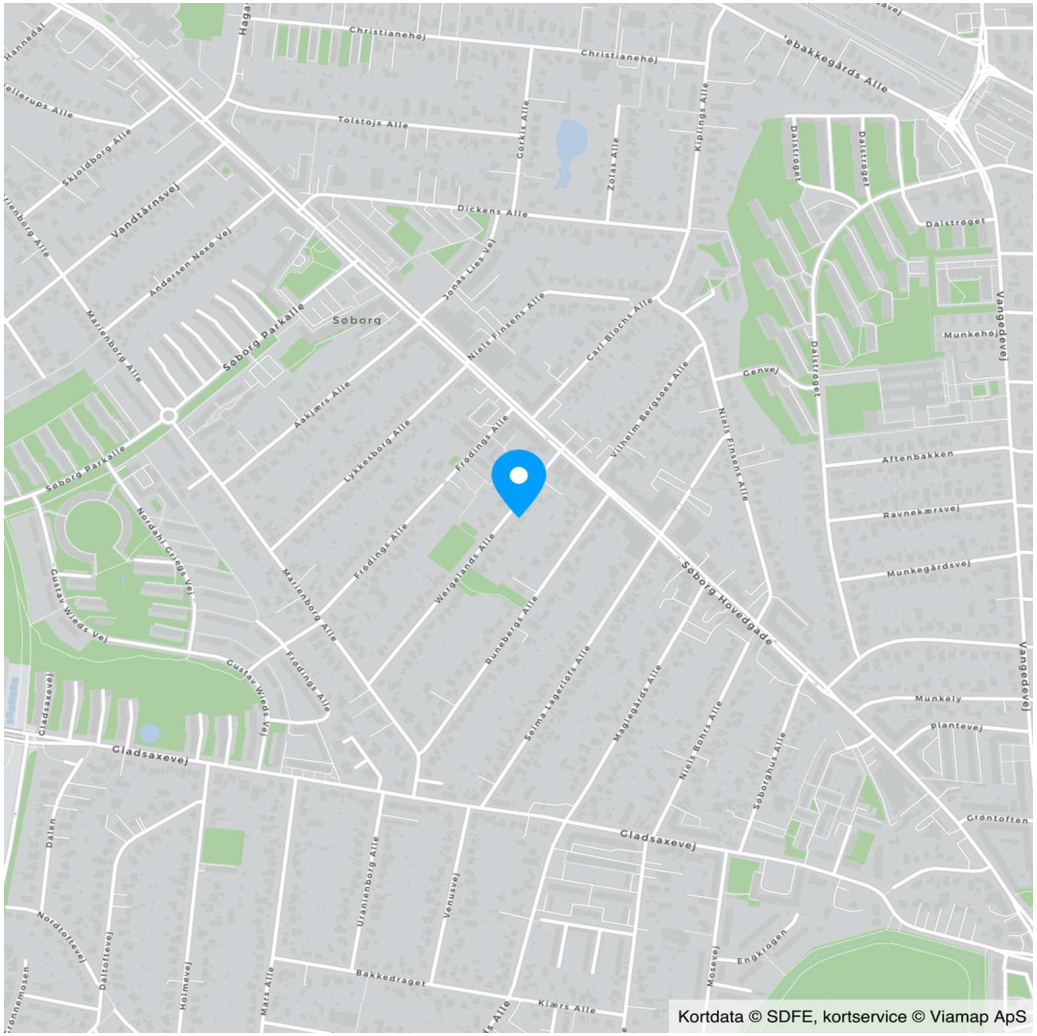
Adresse: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	1mh Buddinge
BFE-nr.:	212361
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1929/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.223.000
Grundværdi:	2.682.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.378.400
Grundlag for grundskyld:	2.145.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	133	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	133	m^2
BBR-boligareal:	108	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: 03.08.1967 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
- Nr. 2: 09.01.1970 - anm byrder Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt
- Nr. 3: 02.06.1975 - Dok om brugsret mv
- Nr. 4: 17.08.1977 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 5: 06.09.1977 - anm byrder Dok om carport mv
- Nr. 6: 08.04.1981 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 7: 14.03.1989 - Dok om fordeling af brugsret mv
- Nr. 8: 02.08.1989 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 9: 18.03.1991 - Lokalplan nr. 64
- Nr. 10: 21.07.1999 - Anm byrder og hæftelser Påtegning til dagbogsnr 3124 gældende til 1/3 år 2029

Planer
Kommuneplan 14B2 - Marienborg Allé
Lokalplan LP 64 - Søborg kvarter, midt

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.230
Grundskyld	kr.	12.659
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130
Fællesudgifter, anslået	kr.	30.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.019

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskiftegebyr til adminsitrator, anslået	kr.	3.000
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
I alt	kr.	8.052.800

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.829 md. / 561.951 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.646 md. / 451.757 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 11: hovedstol kr. 33.600
Nr. 12: hovedstol kr. 4.364.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Wergelands Alle 13
Eksisterende sikkerhed: Kr. 33.600 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 36 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Afv. oplysninger

Fællesfaciliteter
Afv. oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning
Foreløbig 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.

Områdeklassicisering - Byzone
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.

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Olietank
Der gøres opmærksom på, at der er en inaktiv olietank på ejendommen.

Bevaringsværdi
Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 3. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

Udlejning
Afventer administrator

Husdyr
Afventer administrator

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Wergelands Alle 13, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151d1096
Ejerudgift/md.: kr. 5.002

Dato: 03.11.2026

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

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

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!