



REAL

Daltoftevej 17, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	11.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.262	Grund m ²	975
Byggeår/ombygget	1966/2015	Energimærke	A2010 + +

Sagsnr. **151P0649**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

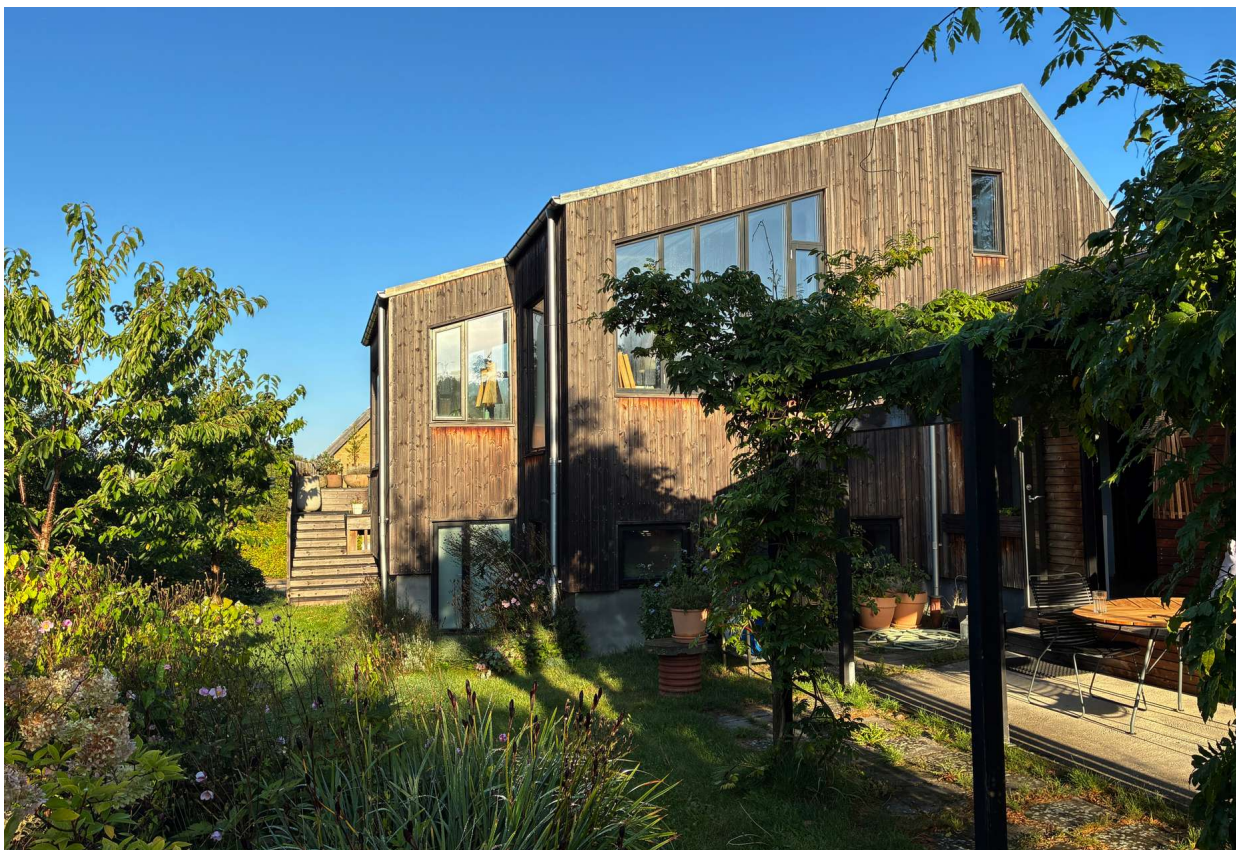
Salgsopstilling

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: Daltoftevej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 151P0649
Ejerudgift/md.: kr. 5.262

Dato: 27.02.2026



En arkitektonisk perle, der forener moderne design med bæredygtighed så du bliver blæst bagover. Ejendommen strækker sig over 202 etagemeter.

Hver detalje er nøje gennemtænkt for at skabe et hjem, der både er smukt og funktionelt - Bemærk i øvrigt rapporter med MEGET FÅ anmærkninger og lavt energiforbrug!

Du træder ind i en rummelig entré med god plads til overtøj og smukke fliser, som går igen flere steder i huset. Et par trin op fører dig til husets hjerte, et rum med højt til loftet, en fantastisk udsigt til alle verdenshjørner og udgang til stor vestvendt balkon. Her møder rå betonvægge massive asketrægulve og akustiklofter af den fineste slags. Det store åbne rum er elegant opdelt i ophold og køkken af en kombineret reol- og opbevaringsvæg fra gulv til loft.

Et par trin op leder dig til en repos, der fungerer som kontorplads med store ovenlysvinduer og udsigt over hele herligheden. Herfra kan du nemt kommunikere med dem i køkkenet eller holde øje med børnene.

Nedenfor er der adgang til vikualierum og badeværelse med de samme flotte fliser som i entréen. En glasoverdækket terrasse, som også er godkendt til udestue, inviterer til afslapning omgivet af naturens ro. - To lyse værelser for enden ad gangen. Ideel børne/teenage afdeling. I den høje underetage finder du endnu to lyse værelser samt bryggers og bad med stort lysindfald – mens kælderen tilbyder ekstra opbevaringsplads og teknikrum.

Ejendommen har fjernstyrede Velux-vinduer samt ventilationsvinduer. Det er også værd at nævne vedligeholdelsesfri træfacader og skifertag med integrerede solceller. Oveni købet bidrager du som ny ejer af huset til den grønne omstilling, med jordvarme og genbrug af regnvand i toiletter og til tøjvask. Forhaven prydes af forskellige græsser, et regnvandsbed med rododendron og blåbær samt nyopført cykelskur. Under balkonen er der en stor carport med ladestander. Den store baghave lokker med både nye og gamle frugttræer – alt sammen beliggende på en stille villavej tæt ved Utterslev Mose.

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.

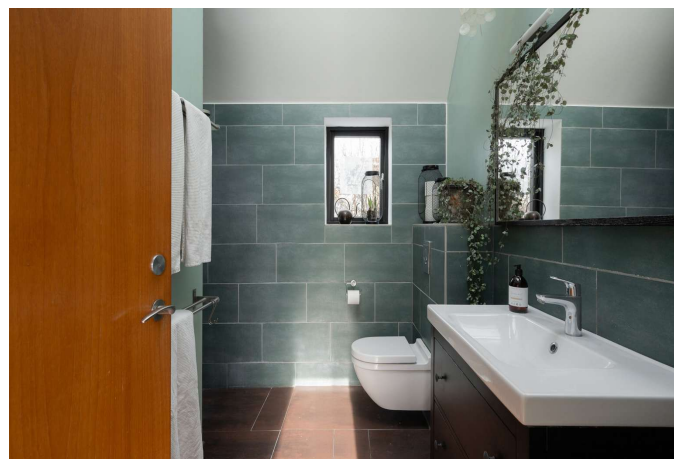
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Christiansen

Adresse: Daltoftevej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 151P0649
Ejerudgift/md.: kr. 5.262

Dato: 27.02.2026



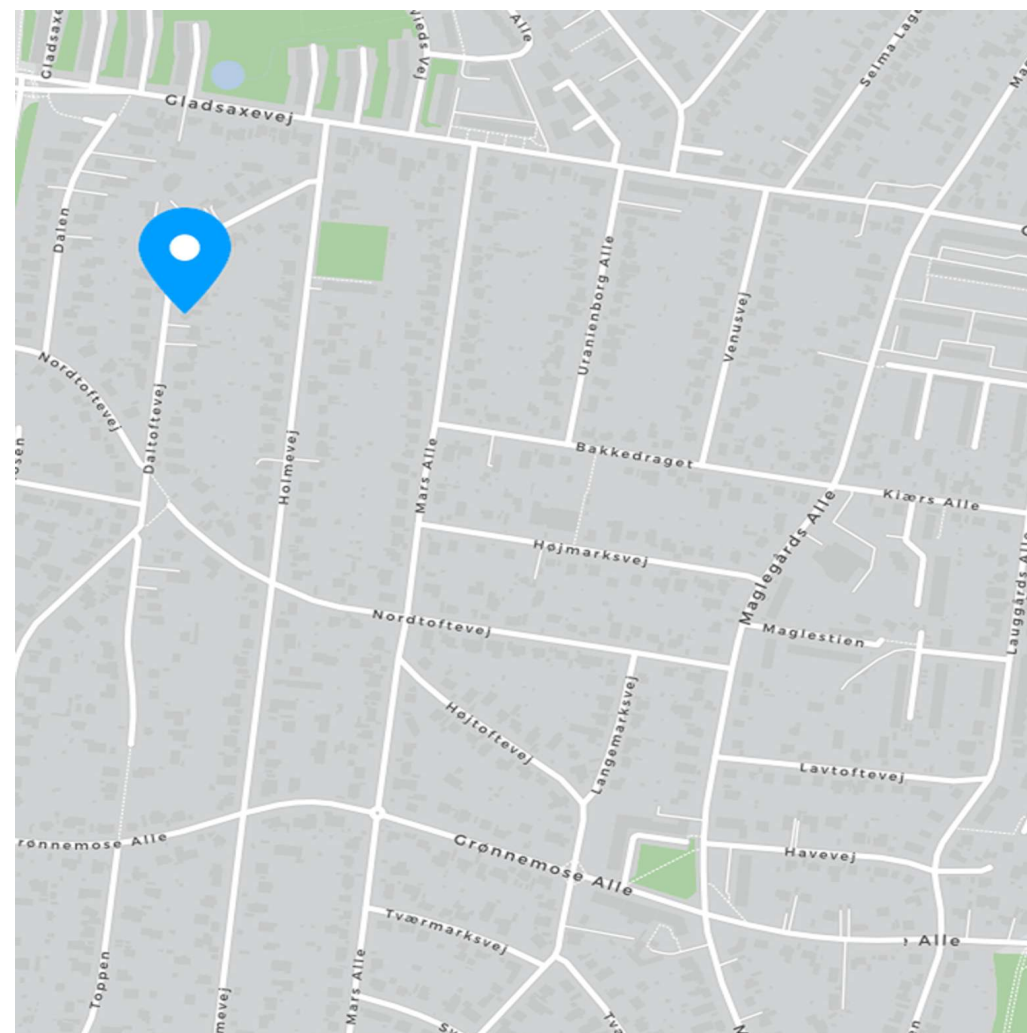
Adresse: Daltoftevej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 151P0649
Ejerudgift/md.: kr. 5.262

Dato: 27.02.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Daltoftevej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 151P0649
Ejerudgift/md.: kr. 5.262

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 4if Buddinge
BFE-nr.: 2011126
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1966/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.040.000
Grundværdi: 4.851.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.632.000
Grundlag for grundskyld: 3.880.800

Arealer**

Grundareal: 975 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Carport: 20 m²
Udhus: 14 m²
Carport: 20 m²
Udhus: 14 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. : 27.02.2026 -
- Nr. 1: 14.06.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 29.04.1997 - Lokalplan nr 100

Planer

Kommuneplan 16B1 - Maglegård
Lokalplan 100.pdf
Lokalplan LP 100 - Del af Maglegård kvarter

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Elica Twinn), Opvaskemaskine (AEG)Køleskab, vaskemaskine, tørretumbler samt køle-/fryseskab i depot medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Daltoftevej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 151P0649
Ejerudgift/md.: kr. 5.262

Dato: 27.02.2026

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.: 5.300 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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
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 + A2010



Adresse: Daltoftevej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 151P0649
Ejerudgift/md.: kr. 5.262

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.723	Kontantpris	kr.	11.500.000
Grundskyld	kr.	22.897	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	6.900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Rottebekæmpelse	kr.	330	I alt	kr.	11.580.436
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.	63.146			

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.882 md. / 730.587 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.205 md. / 602.461 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Daltoftevej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 151P0649
Ejerudgift/md.: kr. 5.262

Dato: 27.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Afventer

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 7.

Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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:

<<<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!