



REAL

Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	92
Kontant	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.317	Grund m ²	975
Byggeår	1950	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1072**

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: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026



Velkommen til denne skønne villalejlighed, der er beliggende i en fredelig og eftertragtet del af byen. Ejendommen, der blev opført i 1950, byder på et rummeligt boligareal på hele 92 kvadratmeter, hvor den gennemtænkte planløsning gør det muligt at udnytte hver en kvadratmeter optimalt. Du træder ind i en lang og lys fordelingsgang, som giver adgang til alle lejlighedens rum. Denne entré danner rammen om en boligoplevelse, der kombinerer funktionalitet med charme.

Lejligheden rummer tre gode soveværelser, hvoraf det ene er udstyret med en fransk altan - perfekt til at nyde morgenkaffen eller aftensolen. Den syd-vestvendte stue imponerer med sin lyse atmosfære og direkte adgang til en dejlig altan, der har udsigt over villalejlighedens egen have. Her kan du nyde de lange sommerdage i rolige omgivelser.

Køkkenet er nyere opdateret og står knivskarpt med moderne faciliteter, mens badeværelset fremstår ældre men meget velholdt. I kælderen finder du yderligere to store disponible rum samt et fælles bryggersområde med egen vaskemaskine for hver lejlighed - praktisk og bekvemt.

Haven er opdelt således at du får din egen solrige oase til afslapning eller leg for børnene. Derudover er der mulighed for parkering lige ved ejendommen, hvilket gør hverdagen lettere for dig.

Beliggenheden på den stille villavej sikrer ro og fred samtidig med at du har kort afstand til skoler, indkøbsmuligheder og andre nødvendigheder i dagligdagen. Denne indflytningsklare villalejlighed er perfekt for dem, der ønsker både komfort og charme.

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: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026

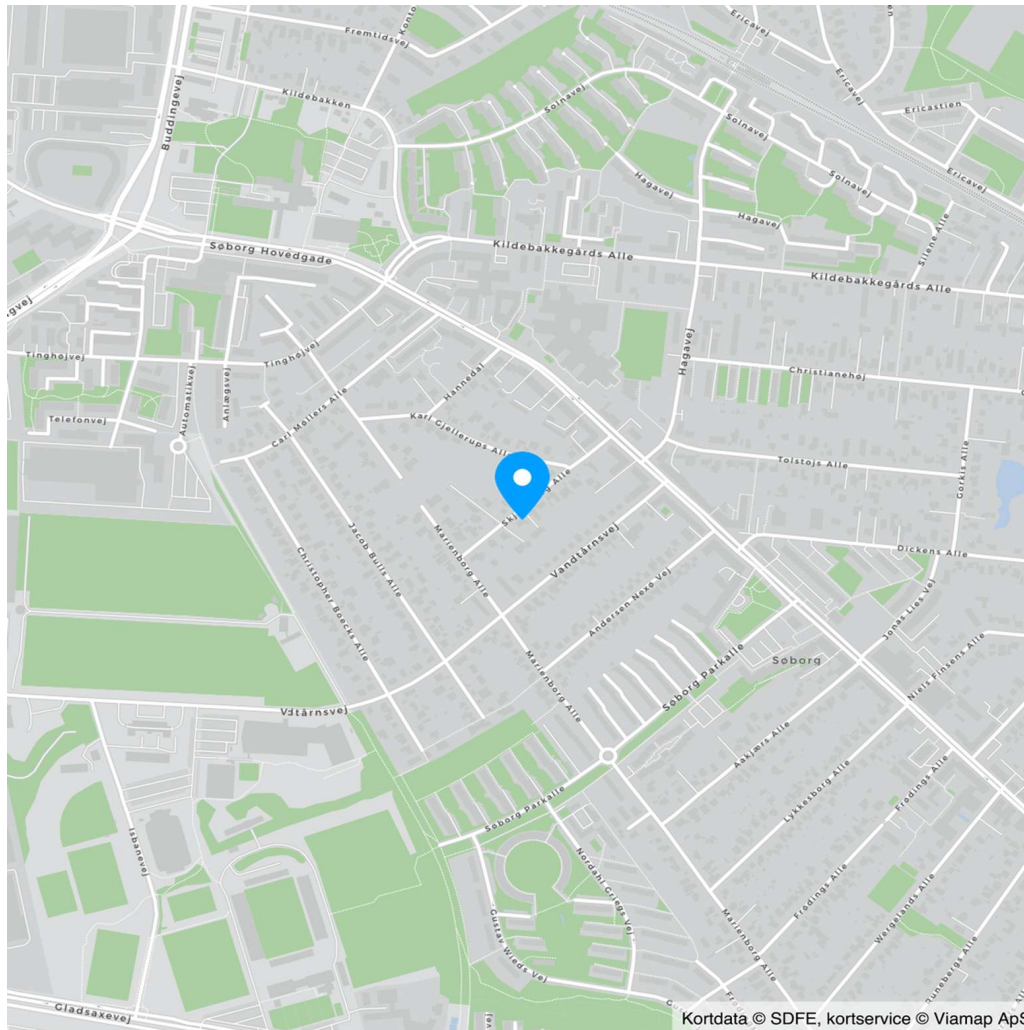




Adresse: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026



Adresse: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 26ac Buddinge
BFE-nr.: 2014445 (Anpart 2)
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.033.000
Grundværdi: 8.074.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.013.200
Grundlag for grundskyld: 3.229.600

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 975 m²
Boligareal i alt: 92 m²

Øvrige arealer:

** 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: 06.02.1889 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- Nr. 2: 03.03.1920 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv - korrekt lb.nr. 10742
- Nr. 3: 19.01.1921 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 05.11.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 09.09.1997 - Lokalplan nr 109
- Nr. 6: 03.07.2002 - anm hæftelser Dok om sameje mv bl. indh forkøbsret mv brugsret til have lyst for 30 år Tillige lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan 13B12 - Jacob Bulls Allé / Vandtårnsvej
Lokalplan LP 109 - Område syd for Søborg Hovedgade

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Leonard), Tørretumbler (Samsung, Ejes i fællesskan med anden anpart), Opvaskemaskine (Leonard), Emhætte (Elica), Kogeplade (Leonard), Ovn (Junker), Medfølger IKKE (Fryseskab (Liebherr), Vaskemaskine (Bosch))

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.307 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Samlet årsopgørelse er kr. 31.890,01 - som deles ud fra fordelingstal jf. sælger.

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	20.467	Kontantpris	5.995.000
Grundskyld	kr.	19.055	Tinglysningsafgift af skødet	37.850
Grundejerforening samlet kr. 600,-	kr.	288	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.751
Fælleskonto	kr.	24.000	Ejerskiftegebyr til administratør, anslået	3.000
			I alt	6.042.601
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.810		

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.843 md. / 322.118 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 3.224.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Sameje

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning

Tilladt jf. samejeoverenskomsten §7

Husdyr

Tilladt jf. samejeoverenskomsten, dog max. en hund/kat pr. anpart.

Jordforurening

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

Ejendoms-/grundværdi

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsoptilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.



Adresse: Skjoldborg Alle 25, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 151D1072
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 24.05.2026

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

Fordelingstal

Fordelingstal: 48/100

Fællesudgift

med kr. 2.000,- pr. måned.

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!