



REAL

Tinghøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	51
Kontantpris	2.250.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.052		
Byggear	1949	Energimærke	D

Sagsnr. **151B0024**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tindhøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

Dato: 10.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indflytningsklare ejerlejlighed beliggende i en fredelig lomme af Søborg, hvor du kan nyde både ro og bekvemmelighed. Denne charmerende bolig fra 1949 tilbyder et boligareal på 51 kvadratmeter, som er optimalt udnyttet for at give dig en komfortabel og funktionel hverdag.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en praktisk fordelingsgang, der leder dig videre til de forskellige rum. Køkkenet er udført i hvide elementer med en smuk bordplade i massiv bøg, hvilket skaber et lyst og indbydende miljø. Her kan du nyde madlavningen med udsigt over det ugenerede landskab udenfor.

Stuen er rummelig og nem at indrette efter dine behov. Der er plads til både sofa- og spiseafdeling, hvilket gør det til et ideelt sted for afslapning eller underholdning af gæster. En ekstra bonus ved stuen er den direkte adgang til kælderrummet fra stuegulvet – perfekt til opbevaring eller hobbyprojekter.

Fra stuen har du også direkte udgang til din egen private terrasse, hvor solen skinner generøst det meste af dagen. Terrassen giver rig mulighed for at skabe dit eget lille uderum midt i byen – ideelt til hyggelige grillaftener eller stille morgenkaffe.

Soveværelset byder på plads nok til en stor seng samt garderober. Det store vindue giver et roligt kig ud over omgivelserne uden nogen form for gene fra naboer eller trafikstøj.

Badeværelset er moderne med separat bruseniche og naturligt lysindfald gennem vinduet. De hvide elementer kombineret med hav-blå småstensmosaik tilfører rummet karakter og stil.

Udenfor finder du grønne fællesarealer omkring bygningen samt gratis parking til foreningens beboere. Beliggenheden kunne ikke være bedre; blot få minutters gang bringer dig til Søborg Hovedgades livlige handelsstrøg samt offentlig transportmuligheder.

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: Tinghøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

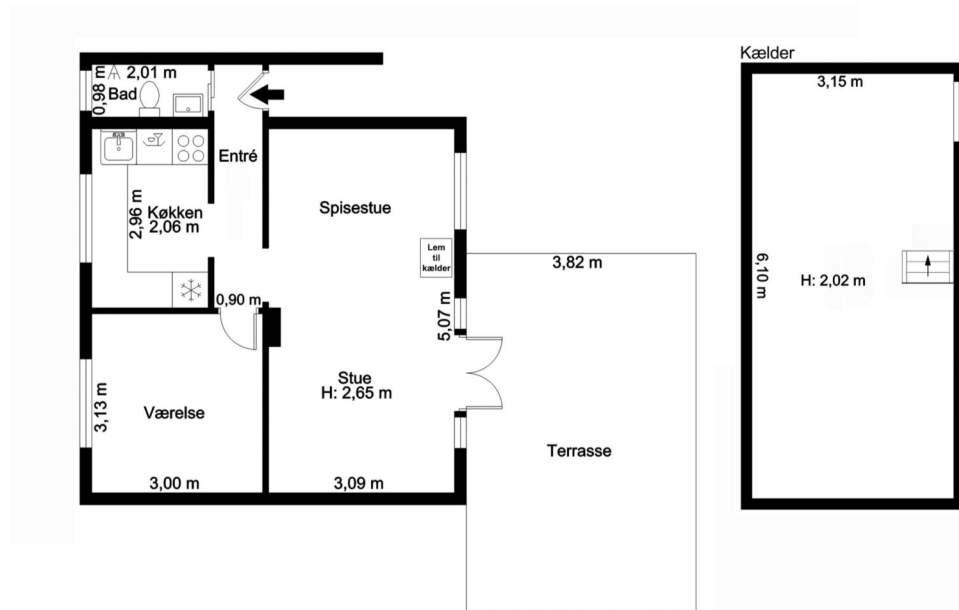
Dato: 10.07.2025



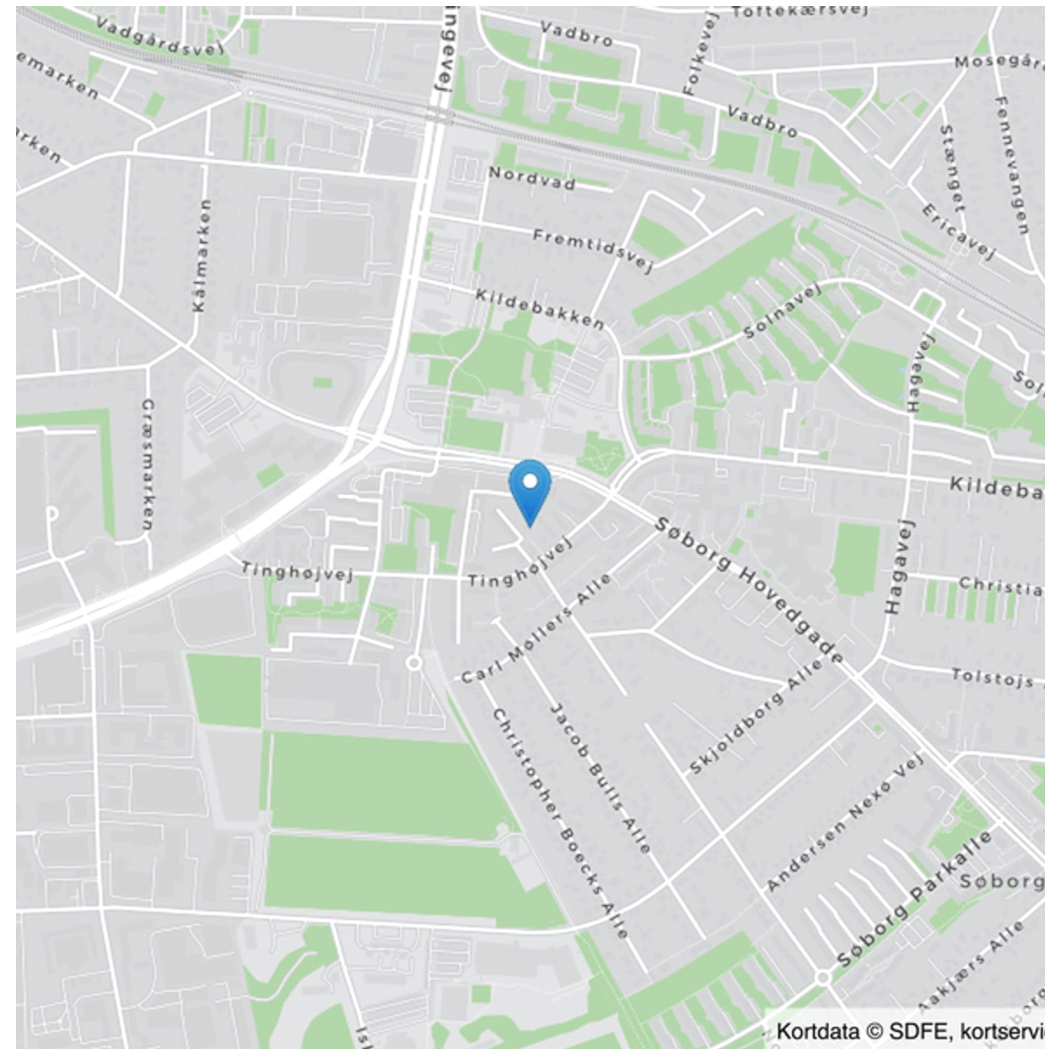
Adresse: Tinghøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

Dato: 10.07.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Tinghøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

Dato: 10.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	7 bm Buddinge
BFE-nr.:	214229
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Almen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.835.000 kr.
Grundværdi:	2.329.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.468.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.863.200 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	75 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	51 m ²
Heraf andre arealer:	24 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	25/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	36.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.01.1939 lbnr. 14959-05 Tillægstekst Dok om vej- og kloakprojekt mv
Filnavn: 5_I_192
Nr. 2 lyst d. 12.04.1939 lbnr. 340-05 Tillægstekst Dok om fordeling af vej- og
kloakanlægsomkostninger mv, Om resp se akt Filnavn: 5_I_192
Nr. 3 lyst d. 05.01.1940 lbnr. 14166-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 5_I_192
Nr. 4 lyst d. 20.01.1994 lbnr. 2320-05 Tillægstekst Lokalplan nr. 68 Filnavn: 5_G_374
Nr. 5 lyst d. 23.04.2018 lbnr. 1009741839 Filnavn:
018b31f7-2b83-46dc-9bdc-84cc18207904

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan nr. 68
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, fællesvaskeri, adgang til have, redskabsrum og parkeringsplads

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tinghøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

Dato: 10.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Udgiften til varme indgår i fællesudgifterne. Udgiften til varme er 25% af foreningens samlede forbrug, og der laves ikke individuel opgørelse.

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 D.



Adresse: Tingshøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

Dato: 10.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.487	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	10.993	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Fællesudgifter	kr.	42.000	I alt	kr.	2.265.350
Rottebekæmpelse	kr.	140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		60.619			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.398 md./ 148.782 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.105 md./ 121.262 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tinghøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

Dato: 10.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen jf. sælger.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.364.013	1.364.013	1.368.296	DKK	4	90.000	27,75	4,61			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Der henvises til betingelserne for husdyr

Udlejning

Der henvises til vedtægternes § 13 stk. 5 og 6.

Forbrugsafhængige udgifter

Vand- og varmeudgifter er inkl. i fællesudgifterne. Lejlighedens andel udgør 25% af ejendommens samlede forbrug. Der laves ikke individuelle opgørelser.

Lettere forurening

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

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

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.



Adresse: Tindhøjvej 22, st. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0024
Ejerudgift/md.: kr. 5.052

Dato: 10.07.2025

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/>>>

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr 36.000,-.

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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.