



REAL

Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	77
Kontantpris	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.398		
Byggeår/ombygget	1964/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **151B0030**

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: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

Dato: 14.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i Søborg. Med et boligareal på 77 kvadratmeter, bygget i 1964, får du en funktionel og praktisk lejlighed. Lejligheden er ideel for både unge par, små familier eller dem, der ønsker at bo centralt med alle byens bekvemmeligheder lige ved hånden.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en rummelig fordelingsgang, der giver adgang til alle rum. Den store stue er lys og nem at indrette efter dine behov. Herfra har du også adgang til en fransk altan, hvor du kan nyde den friske luft og den vidunderlige udsigt uden at blive generet af nysgerrige blikke fra naboerne.

Lejligheden rummer to soveværelser af god størrelse, hvilket gør det muligt for dig at have både soveværelse og kontor eller børneværelse alt efter behov. Badeværelset er udstyret med separat brus og fremstår moderne og funktionelt. Køkkenet er nyere og inviterer til madlavning med sin praktiske indretning.

Selvom lejligheden generelt er i god stand, giver de små overkommelige forbedringer dig mulighed for at sætte dit eget præg på hjemmet og skabe præcis det drømmehjem, du altid har ønsket dig. De grønne arealer foran ejendommen bidrager yderligere til den hyggelige atmosfære omkring boligen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; Buddinge Torv ligger lige nedenfor din hoveddør med et væld af indkøbsmuligheder inden for rækkevidde. Den kommende letbane vil køre få minutter fra ejendommen sammen med nærhed til S-togsstationer og busser gør hverdagen utrolig nem og bekvem.

Med grønne områder tæt på kan du nyde naturen midt i byen – perfekt for gåture eller afslapning under åben himmel. Alt dette gør denne ejerlejlighed til et attraktivt valg for dem som søger komfortabel bylivsstil kombineret med roen fra naturen.

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: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

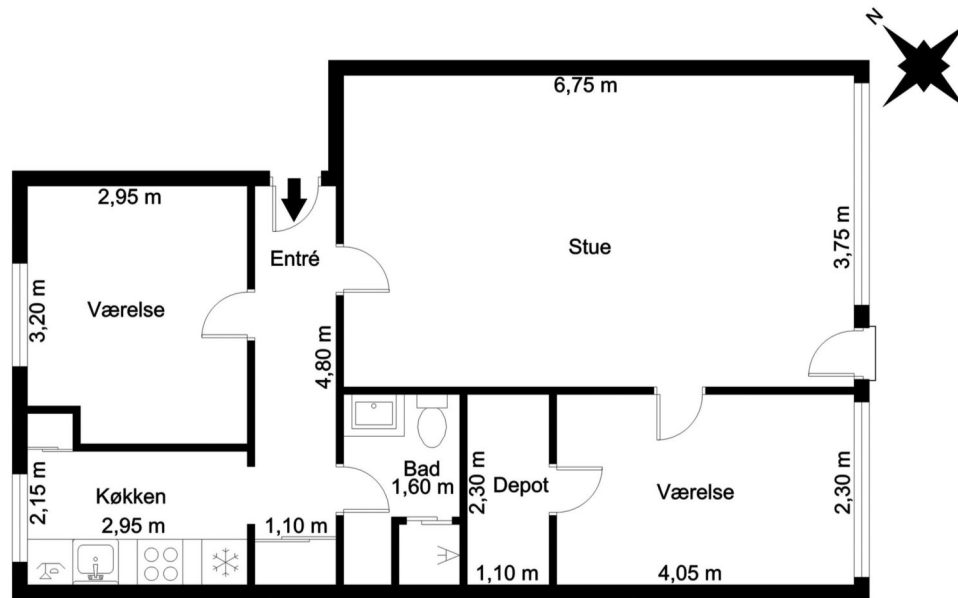
Dato: 14.07.2025



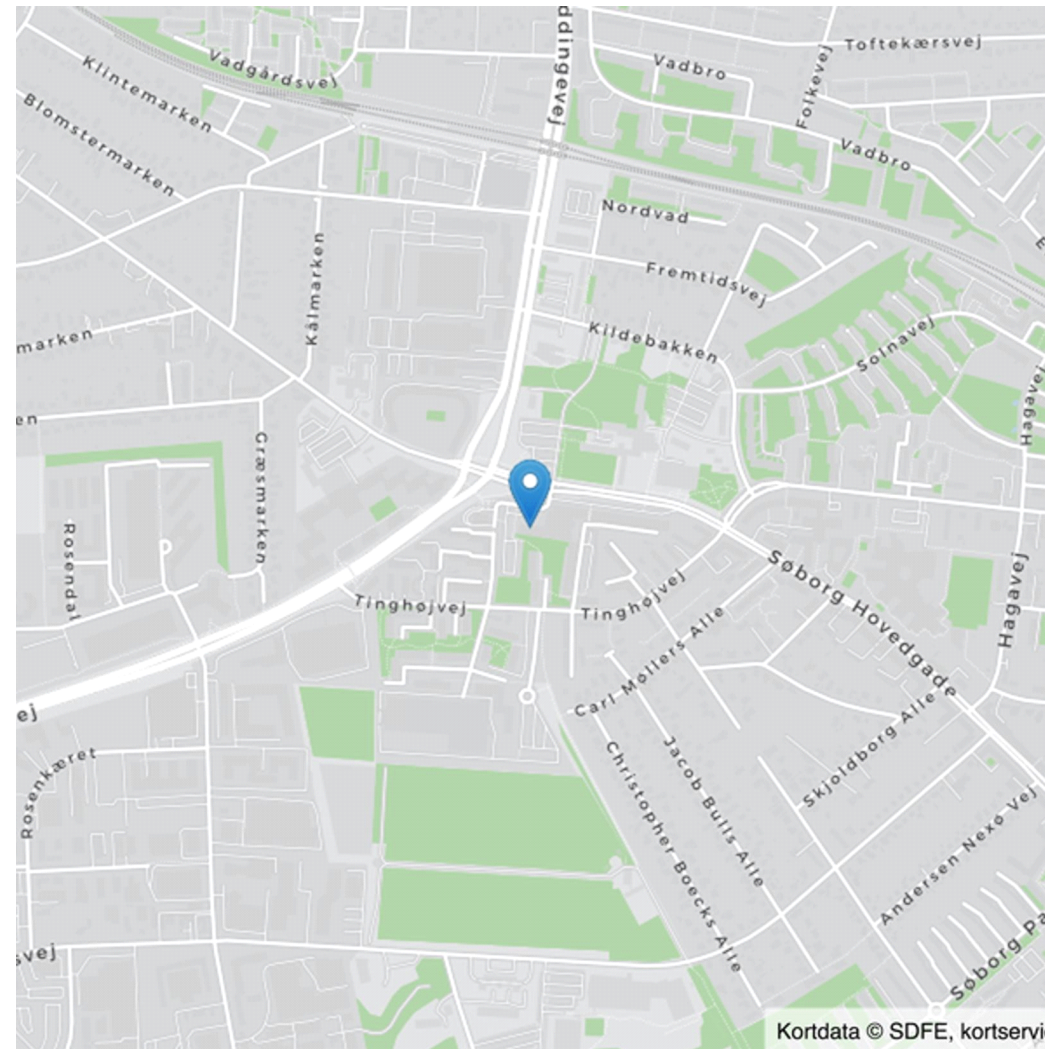
Adresse: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

Dato: 14.07.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

Dato: 14.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	12 ly Buddinge
BFE-nr.:	209375
Ejerl.nr.:	127
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.335.000 kr.
Grundværdi:	1.643.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.868.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.314.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	70 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	70 m ²
BBR-boligareal:	77 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	70/15721
Adm. fordelingstal:	-
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder, fællesvaskeri

Vedr. kælderrum oplyser administrator, at sælger skal anvise, såfremt der hører et til lejligheden. 3 værelses lejligheder har depot på altan eller i lejligheden.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

Dato: 14.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Jf. administratorbesvarelsen udleveres forsikringspolice ikke.
Forsikringen dækker skjulterør, men ingen glas og sanitet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Afventer sælgers faktiske forbrug

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 C.



Adresse: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

Dato: 14.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.527	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.755	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Fællesudgifter	kr.	19.880	Ejerskiftegebyr	kr.	2.600
Antenne grundppakke	kr.	3.588	I alt	kr.	2.514.450
Rottebekæmpelse ANSLÆT	kr.	25	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		40.775			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.758 md./ 165.091 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.213 md./ 134.553 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: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

Dato: 14.07.2025

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:

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
Ingen													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.12.1930 lbnr. 10535-05 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 5_Q_133

Nr. 2 lyst d. 03.01.1939 lbnr. 14959-05 Tillægstekst Dok om vej- og kloakprojekt mv Filnavn: 5_I_192

Nr. 3 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. 4 lyst d. 07.03.1942 lbnr. 17838-05 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 5_AM_103

Nr. 5 lyst d. 13.02.1962 lbnr. 989-05 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 5_AM_144

Nr. 6 lyst d. 28.05.1962 lbnr. 3712-05 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv, samt Filnavn: 5_AM_144

Nr. 7 lyst d. 02.09.1971 lbnr. 7686-05 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv KORREKT AKT 5_AV_493 Filnavn: 5_AY_493

Nr. 8 lyst d. 03.08.1983 lbnr. 13703-05 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 5_BK_132

Nr. 9 lyst d. 25.10.1983 lbnr. 19974-05 Tillægstekst Dok om fælles vaskeri Filnavn: 5_BK_132

Nr. 10 lyst d. 15.06.1988 lbnr. 7925-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Anmærkning byrder, hæftelser Filnavn: 5_BK_134

Nr. 11 lyst d. 09.02.1990 lbnr. 1583-05 Tillægstekst Tillæg til dok.nr. 13703, lyst 3/8 1983 Filnavn: 5_BK_132

Nr. 12 lyst d. 20.09.1993 lbnr. 10787-05 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om gavlisolering og bekledning AKT 5_AM_144

Nr. 13 lyst d. 20.01.1994 lbnr. 2320-05 Tillægstekst Lokalplan nr. 68 Filnavn: 5_G_374

Nr. 14 lyst d. 18.07.2005 lbnr. 16940-05 Tillægstekst Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Buddinge Torv I Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 5_AM_144

Planer

Kommuneplan

Spildevandsplan

Lokalplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Der henvises til administratorbesvarelsen, hvor der står anført ja, ét dyr pr. lejlighed. Der kræves særlig tilladelse - ansøg på Administration Danmarks hjemmeside.

Udlejning

Der henvises til administratorbesvarelsen, hvor der står anført ja til udlejning, kopi af lejeaftale til Administration Danmark - se vedtægterne § 24.2

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler: afventer sælgeroplysningsskema

Vandforbrug

Udgifter til vandforbrug er indeholdt i fællesudgifterne, da der ikke er individuelle forbrugsmåler på vandet.



Adresse: Søborg Hovedgade 221, 2. h., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151B0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.398

Dato: 14.07.2025

Jordforurening

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

Standardfinansiering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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/linieføring-og-stationer/>>>

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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.