

REAL



Augustvej 81, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	5.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.264	Grund m ²	646
Byggeår/ombygget	1935/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **151P0665**

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: Augustvej 81, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 151P0665
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026



Velkommen til denne skønne villa fra 1935, der byder på en perfekt kombination af charme og funktionalitet. Med et boligareal på 138 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en gennemtænkt planløsning, der passer til både den moderne familie og dem, der ønsker at bevare husets originale karakter. Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af et lille gæstetoilet samt adgang til det hyggelige spisekøkken på den ene side og den rummelige opholdsstue på den anden.

Stuen er lys og indbydende med direkte adgang til havestuen, hvorfra du kan nyde udsigten over din egen grønne oase. Haven er en sand perle med blomsterbede, buskads og endda en pool, der giver dig følelsen af ferie hver gang du kommer hjem. Fra stuen fører vejen videre til endnu en stue samt tre soveværelser og et badeværelse i god stand.

Husets kælder byder på flere disponible rum med imponerende loftshøjde – perfekt til opbevaring eller som hobbyrum. Ejendommen er generelt velholdt, men køkkenet kan moderniseres efter behov uden at gå på kompromis med husets charmerende atmosfære.

Beliggende i ydre Søborg har du alt inden for rækkevidde: gode skoler, institutioner og indkøbsmuligheder lige om hjørnet. Desuden ligger buslinje 5C blot få minutters gang væk, hvilket gør det nemt at komme ind til Københavns centrum.

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: Augustvej 81, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 151P0665
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026



Adresse: Augustvej 81, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 151P0665
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 5v Mørkhøj
BFE-nr.: 2098939
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1935/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.027.000
Grundværdi: 3.921.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.021.600
Grundlag for grundskyld: 3.136.800

Arealer**

Grundareal: 646 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 72 m²
Carport: 18 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. 1: 14.01.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, samt udstykning mv
- Nr. 2: 17.04.1936 - Dok om vejlaug, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 25.06.1992 - Lokalplan nr. 78

Planer

Kommuneplan 8B1 - Oktobervej / Juni Allé
Lokalplan LP 78 - Mørkhøj kvarter, nord
Lokalplan LP 78, Tillæg 1 - Oktobervej i Mørkhøj Nord

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch, 2025), Emhætte, Køle/fryseskab (Hoover, 2024), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Augustvej 81, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 151P0665
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Augustvej 81, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 151P0665
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.510	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	18.507	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Rottebekæmpelse	kr.	308	I alt	kr.	5.731.050
Renovation	kr.	4.296			
Husforsikring	kr.	7.550			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.171			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.224 md. / 374.683 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.504 md. / 306.046 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: Augustvej 81, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 151P0665
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.878.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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 forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 7.
Se mere på www.kulturarv.dk

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="">>

</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!