



REAL

Gladsaxevej 161, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	6.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.464	Grund m2	715
Byggeår/ombygget	1954/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **151D0985**

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: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa arkitekttegnet af Johan Christensen, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne komfort. Beliggende i et fredeligt kvarter, tilbyder denne ejendom et boligareal på hele 146 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til både familiehygge og gæstfri sammenkomster. Huset blev oprindeligt bygget i 1954, men er blevet nænsomt opdateret for at imødekomme nutidens behov uden at miste sin tidløse karakter.

Når du træder ind ad hoveddøren, bliver du mødt af en lys og indbydende entré, der fører videre til husets hjerte: den rummelige stue. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduer og skaber en varm atmosfære omkring brændeovnen - det perfekte sted at samles på kølige aftener. Stuen glider ubesværet over i køkkenområdet, som er udstyret med moderne apparater og masser af bordplads til madlavning.

Villaen rummer tre velproportionerede soveværelser, hvoraf den ekstra udestue har direkte adgang til haven. Det stilfulde badeværelse er nyligt renoveret med kvalitetsmaterialer og byder moderne komfort og separat bruseniche. Udenfor finder du en stor have med en dejlig solrig terrasse samt frodig beplantning – ideel til afslapning eller leg for børnene.

Ejendommen ligger tæt på lokale faciliteter såsom skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport, hvilket gør den perfekt for familier såvel som par eller enkeltpersoner. Denne villa repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et hjem fyldt med historie samtidig med alle moderne bekvemmeligheder.

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: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

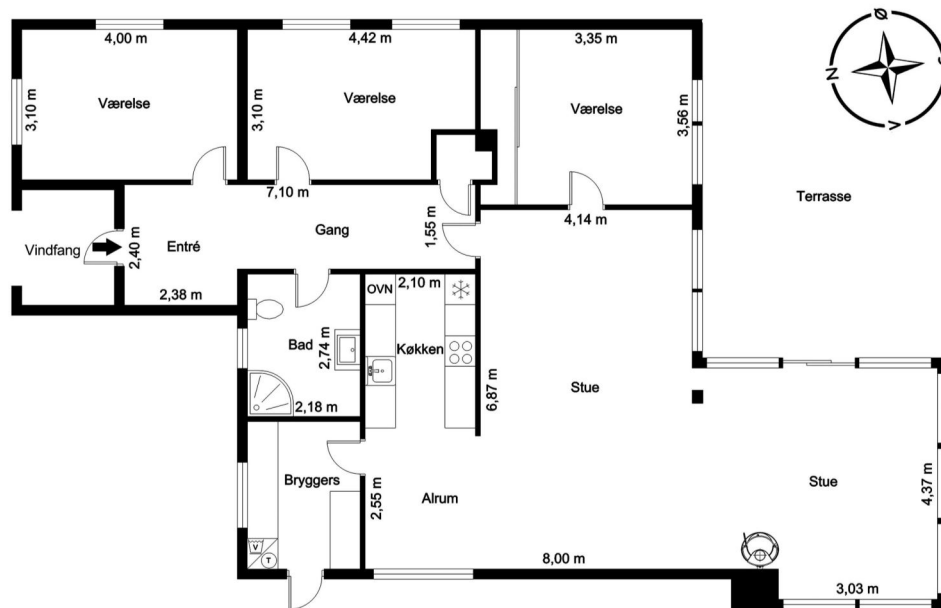
Dato: 24.09.2025



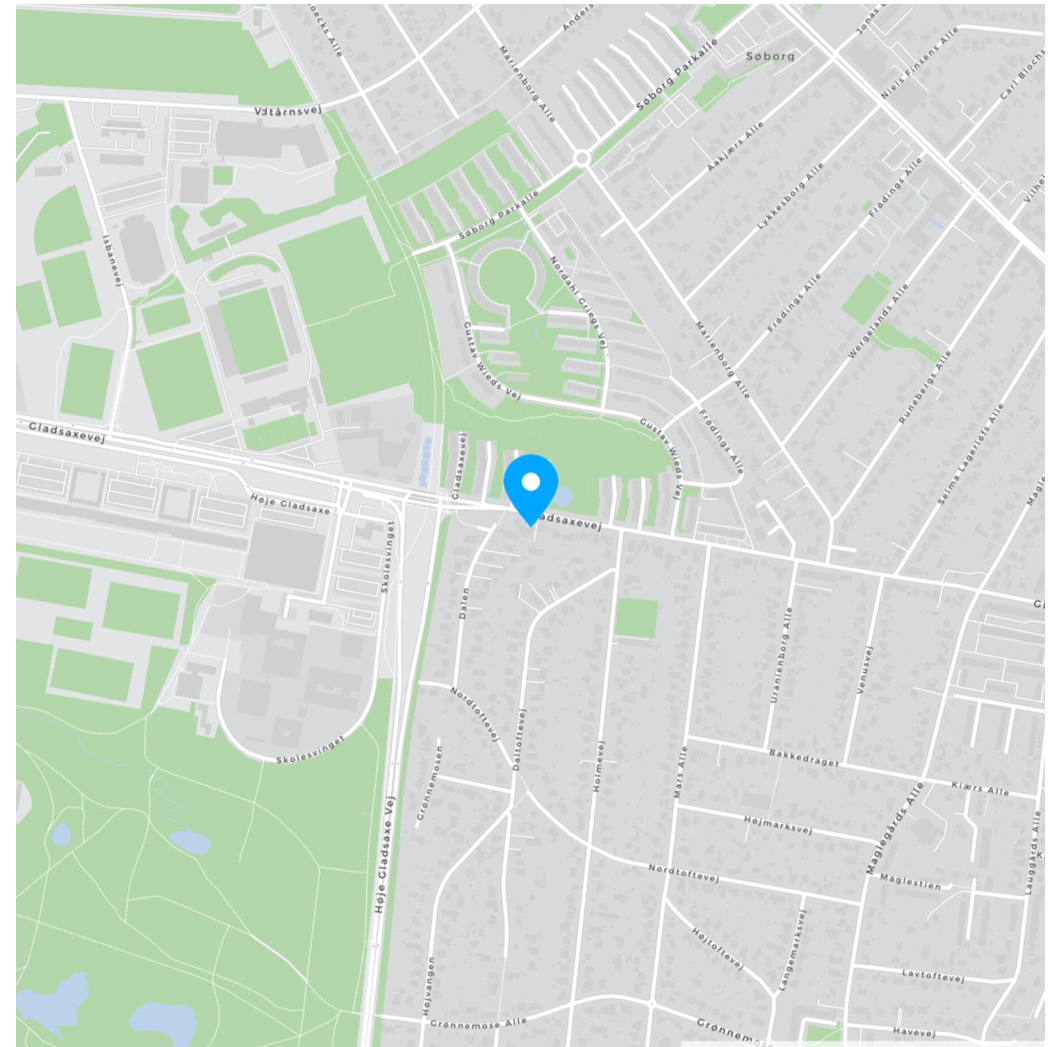
Adresse: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 24.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	4 gg Buddinge
BFE-nr.:	2011075
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1954/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.411.000 kr.
Grundværdi:	4.370.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.328.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.496.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	715 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	13 m ²
Udhus:	8 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.06.1922 lbnr. 1712-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 02.10.1941 lbnr. 9188-05 Tillægstekst Dok om sommerhus mv
Nr. 3 lyst d. 02.11.1956 lbnr. 10390-05 Tillægstekst Dok om huslejekontrol
Nr. 4 lyst d. 12.10.1978 lbnr. 18172-05 Tillægstekst Dok om bebyggelsesgrad og vilkår
herfor mv
Nr. 5 lyst d. 29.04.1997 lbnr. 7605-05 Tillægstekst Lokalplan nr 100 Filnavn: 5_S_240

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan 100
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Siemens), Kogeplade (Ikea), Emhætte (Gorenje), Mikroovn (Ikea), Køleskab (Bosch), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine
(Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG) Køleskab i skur (Zenz)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 30.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser, at sælgers seneste årsforbrug jf. opgørelser udgør kr. 14.962,86.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.077	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.750.000
Grundskyld	kr.	20.626	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	5.710	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Skorstensfejer	kr.	614	I alt	kr.	6.802.947
Rottebekæmpelse	kr.	265	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.		
Renovation	kr.	4.271			
Ejerudgift i alt 1 år		53.563			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.427 md./ 437.121 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.735 md./ 356.821 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: 23.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **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.



Adresse: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 24.09.2025

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.

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
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	3.115.000	3.115.000	3.185.936	DKK	2,73	124.220	22,00	3,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: (produceret FØR 1. januar 2003)

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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/>>>



Adresse: Gladsaxevej 161, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 151D0985
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 24.09.2025

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

Tilslutning til fjernvarme

Jf. kort

<https://gentofte.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c5b3a5571524ac6bb6754c9b7743609>
er der planlagt fjernvarme i 2026-2027.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen, såfremt der er en 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.