

Kildebakkegårds Alle 46B, 2860 Søborg

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.455**	Grund m^2	**279**
Byggeår	**1947**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **151D1099**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
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: Kildebakkegårds Alle 46B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1099
Ejerudgift/md.: kr. 3.455

Dato: 09.11.2026



Velkommen til et hyggeligt og velholdt rækkehus i to plan med kælder, nyt tag og en attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens vigtigste faciliteter. Her får man en bolig med en rar, hjemlig atmosfære og masser af muligheder for at sætte sit eget præg. Ejendommen fremstår ældre indvendigt, men emeget velholdt, hvilket giver et solidt udgangspunkt for både den, der ønsker at flytte direkte ind, og den, der drømmer om løbende at modernisere efter egen stil og behov. Det nye tag er samtidig en væsentlig kvalitet, der bidrager til en tryg og velpasset ramme om boligen.

Stueplan er indrettet med et åbent og indbydende flow, hvor køkkenalrum og opholdsarealer naturligt samler familien i hverdagen. Den åbne indretning giver et godt lysindfald og en behagelig fornemmelse af sammenhæng mellem rummene. Fra opholdsrummet er der udgang til forhaven, så inde- og udeliv kan flyde let sammen, når solen skinner, og døren kan stå åben til grønne omgivelser og frisk luft.

På førstesalen findes boligens boligens 3 soveværelser og badeværelse, mens kælderen giver værdifuld ekstra plads til de funktioner, der kræver lidt mere albuerum i hverdagen. Kælderen kan eksempelvis anvendes til opbevaring, hobby, vaskefaciliteter eller andre praktiske formål, alt efter familiens ønsker. De tre plan giver en god opdeling af boligens funktioner og gør huset velegnet til både par, den lille familie eller køberen, der ønsker en overskuelig bolig med fleksible muligheder.

Udenfor får man glæde af både forhave og baghave, så der er mulighed for at indrette flere hyggelige uderum gennem dagen. Forhaven ligger i naturlig forbindelse med stueplan, mens baghaven kan danne rammen om afslapning, leg, grill og sommerens måltider under åben himmel. Der er desuden parkering foran huset, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Beliggenheden er særdeles praktisk med kort afstand til både Vangede Station og Kildebakken Station, hvilket giver gode forbindelser til byen og nærområdet. Indkøbsmuligheder ligger ligeledes tæt på, så daglige ærinder kan klares nemt.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Kildebakkegårds Alle 46B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1099
Ejerudgift/md.: kr. 3.455

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

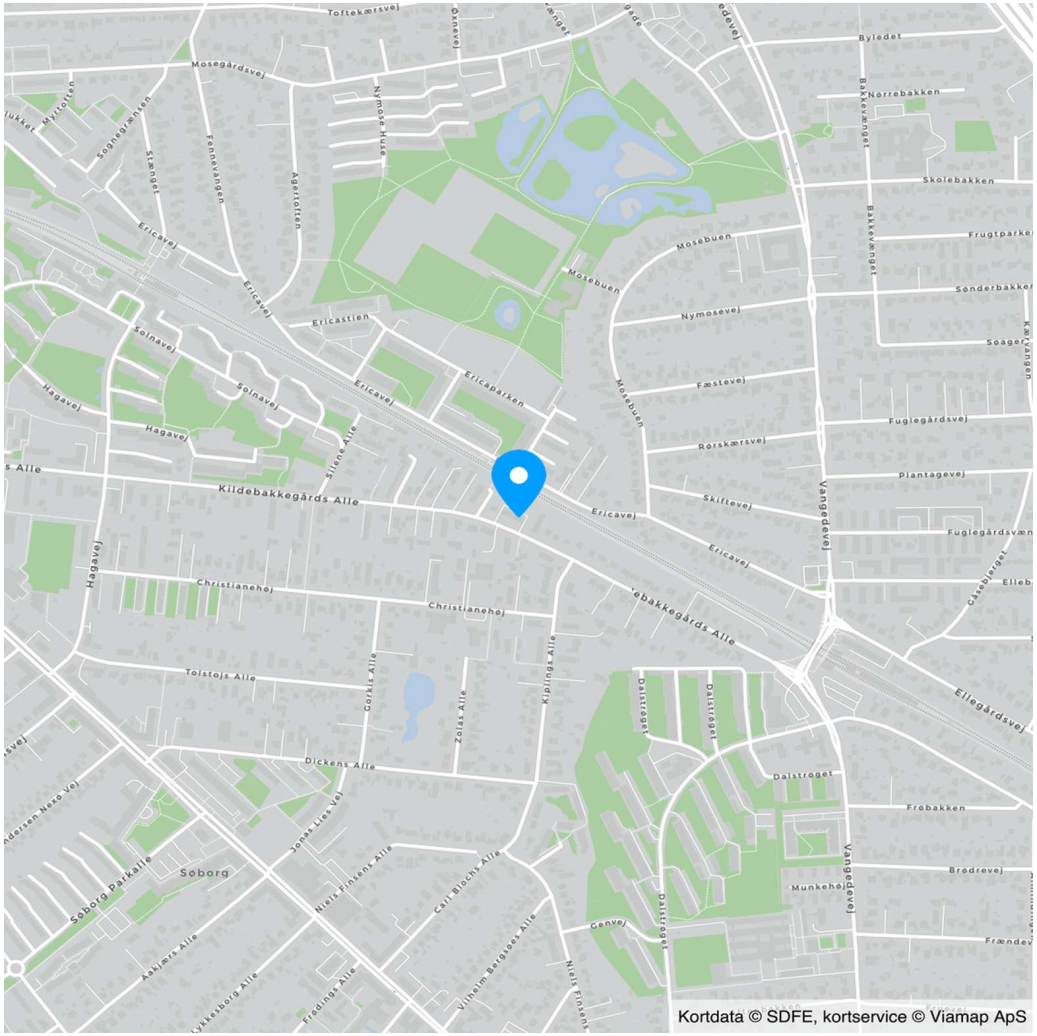
Adresse: Kildebakkegårds Alle 46B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1099
Ejerudgift/md.: kr. 3.455

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Kildebakkegårds Alle 46B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1099
Ejerudgift/md.: kr. 3.455

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	19ei Buddinge
BFE-nr.:	2013300
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.896.000
Grundværdi:	3.266.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.116.800
Grundlag for grundskyld:	2.612.800

Arealer**

Grundareal:	279 m^2
Boligareal i alt:	85 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	45 m^2

** 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 23.01.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 13.03.1953 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 14.03.1996 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv gældende sålænge Jørgen og Inger Nielsen er ejere
- Nr. 7: 03.04.2017 - Deklaration om vand- og afløbsledninger

Planer
Kommuneplan 13B10 - Kildebakkegårds Allé 32-80
Lokalplan BP 8 - Område ved Hareskovbanen (Kildebakke station)

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

Komfur (Siemens), Ovn, Emhætte (CT-Termor), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Boss), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Siemens), Hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed for boet efter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 1.558 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Kildebakkegårds Alle 46B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1099
Ejerudgift/md.: kr. 3.455

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.896
Grundskyld	kr.	15.416
Rottebekæmpelse	kr.	162
Renovation	kr.	4.296
Husforsikring	kr.	5.696
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.465

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Ejerskiftegebyr GF, anslået	kr.	500
I alt	kr.	5.537.101

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.799 md. / 369.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.161 md. / 301.931 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kildebakkegårds Alle 46B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1099
Ejerudgift/md.: kr. 3.455

Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 526.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificering - Byzone
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 forurenet.

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.

Uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR–ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at skuret ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

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.

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:>

Servitut
Jævnfør servitut, lyst den xxxx, står der angivet at der må ikke på ejendommen finde sådanne forandringer sted, at helhedsindtrykket ændres. Der må ikke opføres karnapper, kviste eller andet, der ændrer husets profil ligesom facaderne skal bibeholdes ensartet.

Drikkevandsinteresse
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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!