



REAL

Gladsaxevej 85, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	8.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.363	Grund m ²	604
Byggeår	1907	Energimærke	C + D +

Sagsnr. **151D1093**

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: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026



Velkommen til en særdeles karakterfuld murermestervilla fra 1907, hvor den herskabelige arkitektur er bevaret og forenet med en gennemgribende indvendig renovering i nyere tid. Ejendommen fremstår med en helt særlig atmosfære, som mærkes allerede ved ankomsten, og boligens klassiske udtryk, fine proportioner og indbydende rammer giver hjemmet en sjæl, der er svær at finde i nyere byggeri. Her får man 125 veldisponerede boligkvadratmeter med plads til både familieliv, hverdagsro og gæster – alt sammen i en bolig, der er klar til at blive taget i brug.

Stueplanet er hjemmets naturlige samlingspunkt med et lyst og åbent køkken-almrum, der inviterer til lange middage, hyggelige morgener og nærvær på tværs af dagens aktiviteter. Den åbne indretning skaber en behagelig forbindelse mellem madlavning og ophold, mens husets mange fine detaljer understreger den særlige stemning. På etagen findes desuden et praktisk toilet. Fra stueplanet fører en flot trappe op til førstesalen.

Førstesalen rummer tre gode soveværelser, der kan indrettes efter familiens behov som børneværelser, kontor eller soveafdeling. Herudover findes et toilet med bad. Som en ekstra og fleksibel kvalitet er der etableret hems med adgang til loftet. Dette areal kan bruges som et spændende ekstra værelse, legerum, kreativt rum eller en hyggelig retreat, alt efter ønsker og behov. Den gode kælder supplerer boligen med både et anvendeligt værelse og et praktisk vaskerum, hvilket giver værdifuld ekstra plads i dagligdagen.

Udenfor venter en overskuelig, grøn og vestvendt have, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i rolige omgivelser. Haven giver mulighed for både afslapning, leg og hyggelige sommerstunder uden at kræve omfattende vedligeholdelse. Beliggenheden er central og attraktiv med kort afstand til Søborg Hovedgades mange indkøbsmuligheder, caféer og hverdagstilbud. Samtidig er Utterslev Mose tæt på, så natur, gåture og friluftsliv er lige ved hånden. En indflytningsklar ejendom med sjæl, moderne komfort og en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

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.

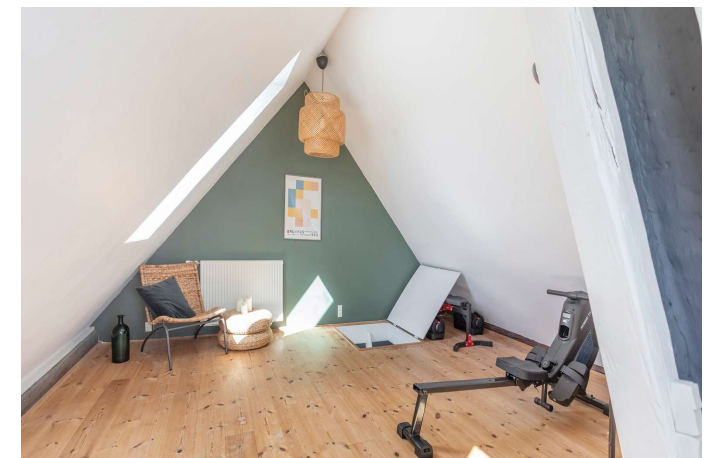
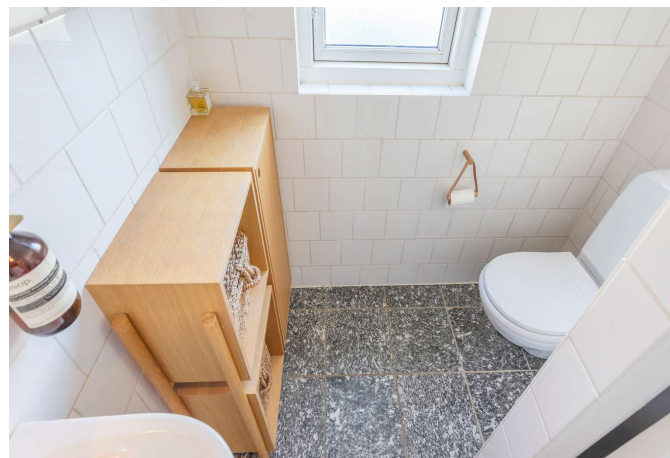
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026



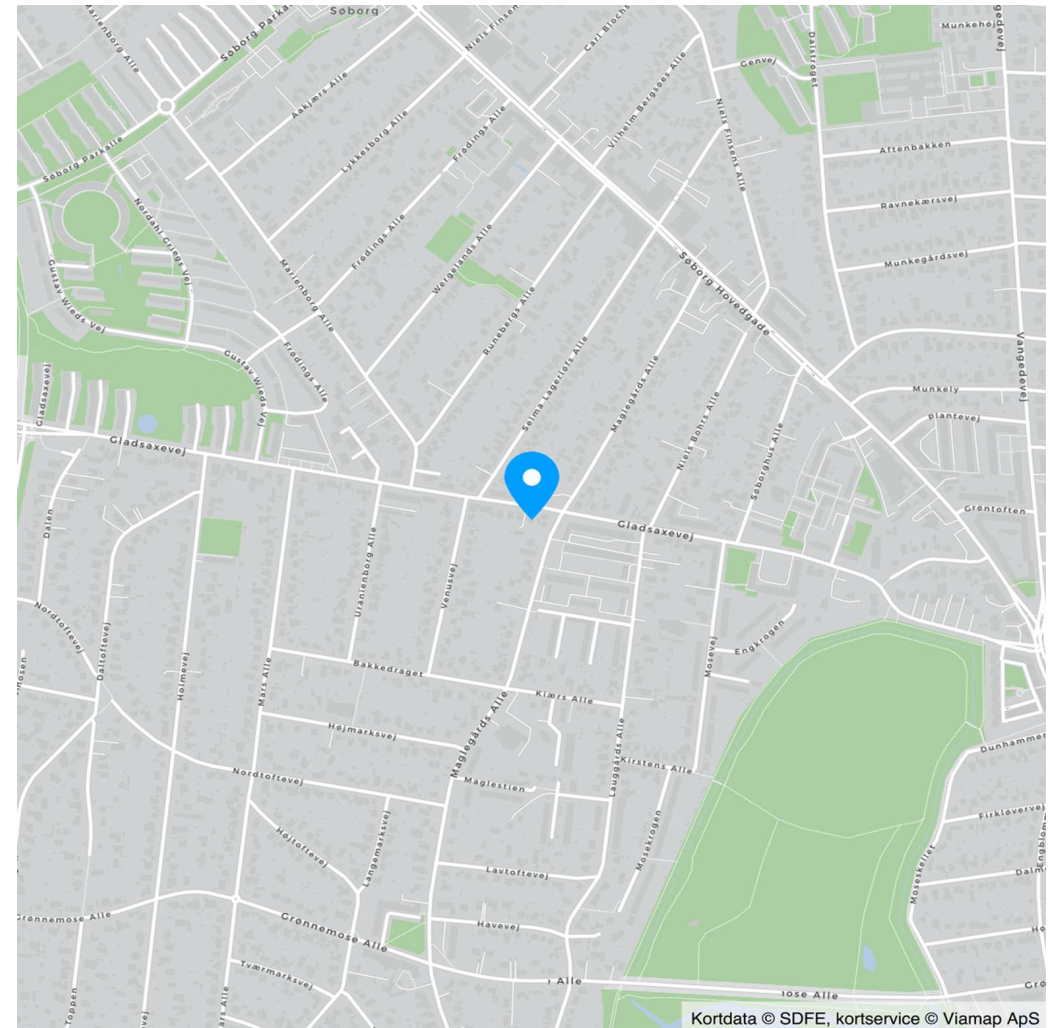
Adresse: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 2y Buddinge
BFE-nr.: 2009998
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.743.000
Grundværdi: 4.827.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.394.400
Grundlag for grundskyld: 3.861.600

Arealer**

Grundareal: 604 m²
Boligareal i alt: 125 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 66 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: 11.06.1955 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan 16B6 - Gladsaxevej 85-109
Lokalplan BP 17 - Kvarter ved Gladsaxevej og Utterslev mose
Servitut nr. 1 af d. 11.06.1955-5131-05 Byplanvedtægt
Spildevandsplan 2021 - Kloakopland - Utterslev Mose - delområde Utterslev
Varmeplan 2023

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (BOSCH), Køle/fryseskab (I kælderen medfølger ikke i handlen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Nord-sjælland/Storkøbenhavn

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptstillingens 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 C + D



Adresse: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.511	Kontantpris	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	22.783	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	I alt	kr.	8.547.850
Renovation, anslået	kr.	4.520	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring 2026	kr.	7.185			
Abonn. tilslutningsanlæg, Model A	kr.	1.539			
Administrationsbidrag, Model A	kr.	686			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.355			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.698 md. / 560.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.146 md. / 457.746 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.132.000

Nr. 3: hovedstol kr. 1.039.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Søborg Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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. Køber er gjort særligt opmærksom på, at der jf. ejendomsdatarapporten er vedtaget ændringer fra kloakforholdende i perioden 2021-2035. Evt. omkostninger i forbindelse hermed, afholdes af køber og er sælger/medvirkende ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

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:>

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Områdeklassificeret - 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.



Adresse: Gladsaxevej 85, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D1093
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 04.09.2026

Drikkevandsinteresser

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

Frivillig grundejerforening

Køber er gjort bekendt med, at der er frivillig grundejerforening, udgift hertil er ikke medtaget i ejerudgifterne.

Fjernvarme - Model A

Da sælger benytter model A (leje af anlæg), skal der udover varmemeforbrug, betales udgift til administrationsbidrag og abonnement bidrag til Gentofte/Gladsaxe Fjernvarme. Udgift hertil opkræves sammen med a'conto opkrævning til fjernvarme. Udgifterne hertil er medtaget i nærværende ejerudgift.

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!