

Mosevej 31B, 2860 Søborg

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**108**
Kontant	**8.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.184**	Grund m^2	**167**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **151d1090**

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: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000
Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184
Dato: 18.11.2026



Der er forskel på at renovere et hus – og på at gøre det ordentligt.

På Mosevej 31B har sælger truffet et helt bevidst valg: Når noget skulle laves, skulle det laves rigtigt. Ikke den billigste løsning. Ikke den hurtigste løsning. Og ikke med materialer valgt ud fra, hvad man normalt ville forvente af et hus i denne kategori.

Resultatet er et hjem, hvor der ganske enkelt er investeret usædvanligt meget i kvalitet, materialer og udførelse. Flere af valgene ligger på et niveau, som man sjældent møder i tilsvarende boliger, og økonomisk har renoveringen næppe været den mest rationelle vej. Men det har heller aldrig været ambitionen. Ambitionen har været at skabe et hjem uden de sædvanlige kompromiser.

Huset fremstår derfor gennemført fra ende til anden med en tydelig rød tråd og en kvalitet, man både ser og mærker, når man bevæger sig rundt.

Det betyder samtidig, at den kommende ejer kan overtage et hjem, hvor det store arbejde allerede er gjort. Her skal man ikke begynde med lange lister over køkken, bad, overflader og de mange detaljer, man gerne ville ændre "på sigt". Man kan flytte ind og nyde resultatet af en sælger, der allerede har taget de dyre valg.

Mosevej 31B henvender sig derfor især til køberen, der sætter pris på kvalitet og godt håndværk – og som ved, at forskellen ofte ligger i de ting, man ikke nødvendigvis kan se på et fotografi.

Et gennemrenoveret hjem, hvor der er brugt flere penge, bedre materialer og større omhu, end man normalt ville forvente – ganske enkelt fordi sælger ikke ønskede at gå på kompromis.

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: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

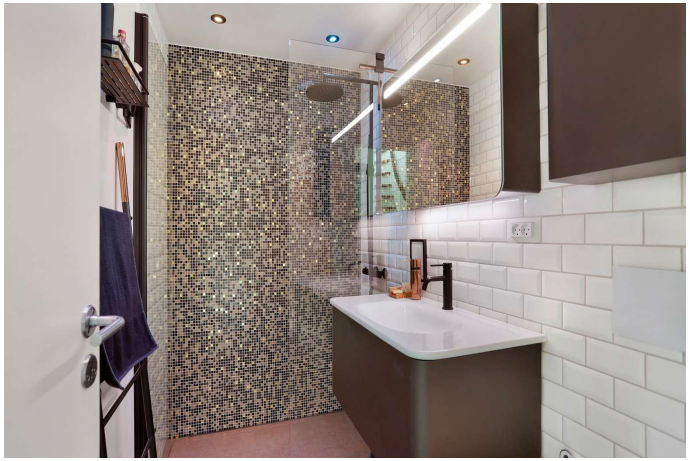
Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026











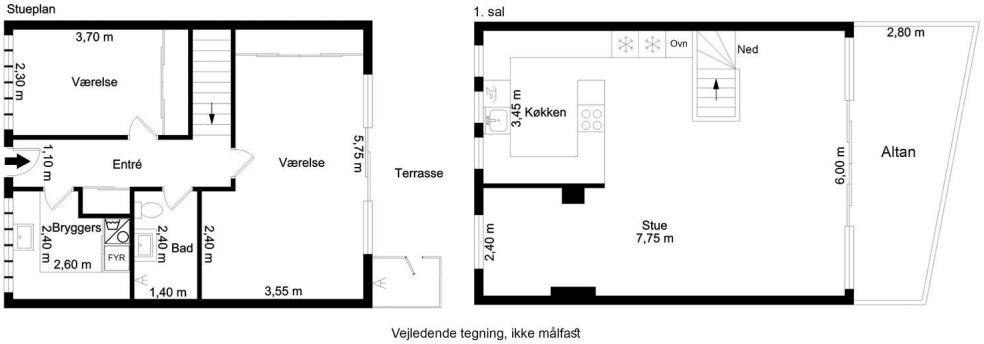
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

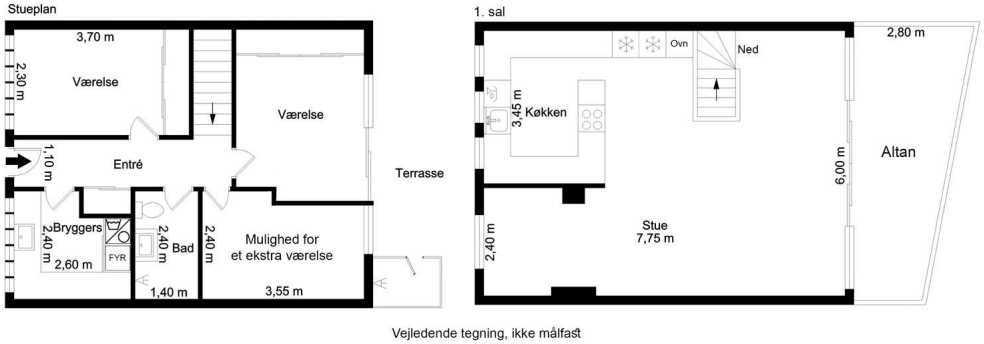
Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast

Alternativ plantegning



Vejledende tegning, ikke målfast

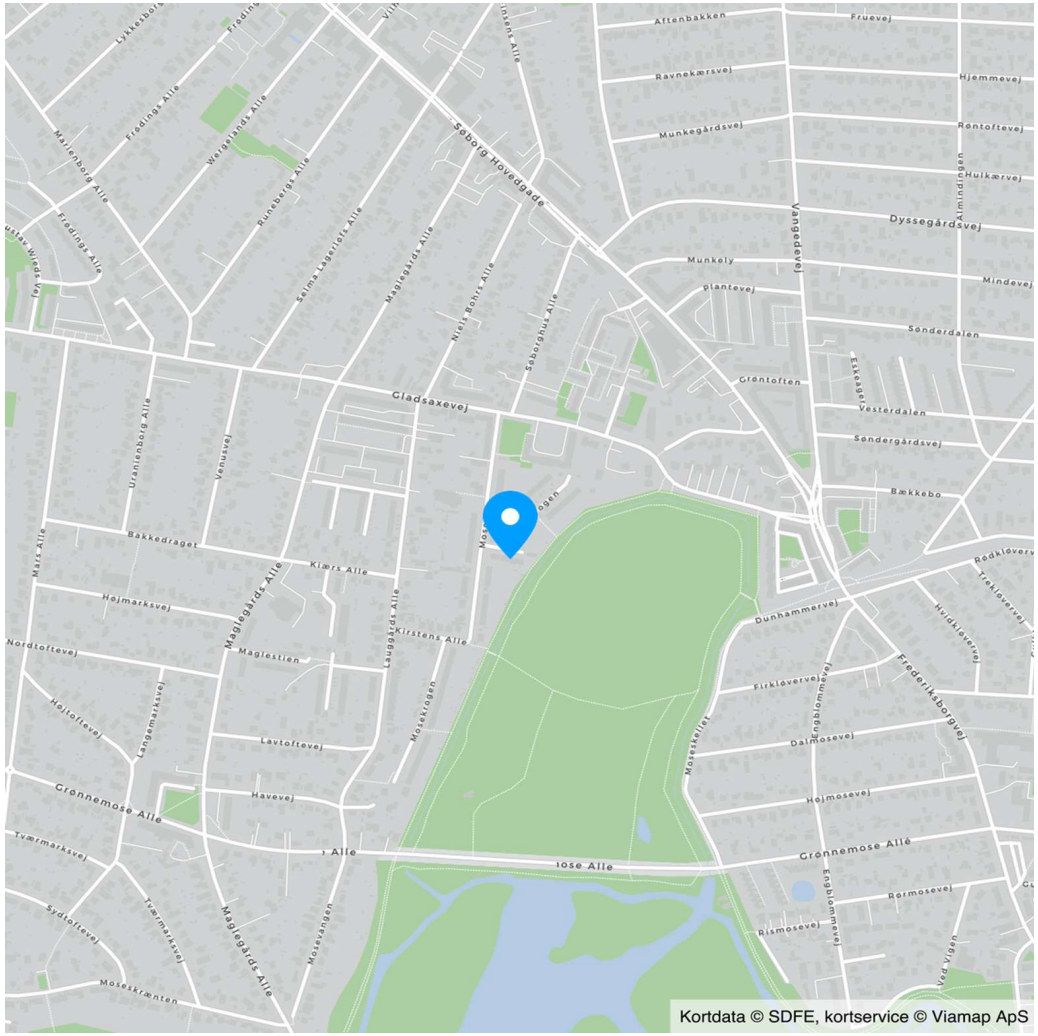
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026



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: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	9eæ Buddinge m.fl.
BFE-nr.:	8777404
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.875.000
Grundværdi:	3.879.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.900.000
Grundlag for grundskyld:	3.103.200

Arealer**

Grundareal:	167 m²
Boligareal i alt:	108 m²
Øvrige arealer:	
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: 16.03.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9BA
- Nr. 2: 11.06.1955 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 06.10.1961 - Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 1UF
- Nr. 4: 06.04.1966 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 5: 19.08.1966 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 19.04.1967 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 30.06.2017 - Deklaration om vand- og afløbsledninger

Planer
Kommuneplan 16B2 - Lauggårds Allé
Lokalplan BP 17 - Kvarter ved Gladsaxevej og Utterslev mose
Spildevandsplan 2021
Varmeplan 2023

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

Komfur (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Ukendt), Mikrobølgeovn (Siemens), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch, Sælger oplyse tørretumbleren støjer mere en angivet af producenten.), Vinkøleskab (Gvino), Vandblødgører (EcoWater NG 25)

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

Adresse: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 158,4 m³ fjernvarme og 741 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010

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: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.890
Grundskyld	kr.	18.309
Rottebekæmpelse 2026	kr.	148
Renovation 2026	kr.	4.296
Husforsikring	kr.	5.443
Belysning af veje, aconto 2026	kr.	148
Abonn. tilslutningsanlæg (Model A), anslået	kr.	1.366
Administrationsbidrag (Model A), anslået	kr.	609
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.209

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	8.555.496

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 47.566 md. / 570.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.861 md. / 466.326 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: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026

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. 3.675.000
Nr. 9: hovedstol kr. 203.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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 planlagt ændring i kloakforholdende for område i perioden 2021-2035. Køber skal derfor påregne udgift 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="">>
<<http: www.ringtre.dk="" letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">>
</http:></http:>

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.

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.

V1 forurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1.
En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

Olietank
Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen jf. BBR.

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

Sø- og åbeskyttelseslinje

Adresse: Mosevej 31B, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151d1090
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 18.11.2026

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- og åbeskyttelseslinje jf. ejendomsdatarapporten. Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Skovbyggelinje
Ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Privat fællesvej
Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jvf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i brutto/nettoydelsen.

Fjernvarme - Model B
Køber indtræder i leveringsaftale "Model-B" med Gentofte/Gladsaxe Fjernvarme jf. udleveret bilag fra Gentofte Fjernvarme. Ejendommen ejer anlægget og køber afholder alle udgifter ifm. servicering og leveringsaftale. Der er ingen restgæld på anlægget. Der er i nærværende salgsopstilling IKKE medtaget beløb til evt. abonnementsordning.

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!