



**REAL**

## Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>55</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.861</b>		
Byggeår	<b>1966</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **23426130**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

## 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: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026



### Indflytningsklar 2-værelses lejlighed i Mørkhøj

Velkommen til Pilegårdsvej 42, st. tv., en lys og velindrettet 2-værelses lejlighed på 55 m<sup>2</sup> med en god planløsning, rummelig stue, separat køkken og en attraktiv beliggenhed tæt på grønne områder, transport og hverdagens behov

#### 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: Dannie Riise



---

Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026

---

Velkommen til Pilegårdsvej 42, st. tv., en indbydende 2-værelses lejlighed på 55 m<sup>2</sup>, som fremstår i god stand og lige til at flytte ind i. Her får I en bolig med en god og funktionel planløsning, hvor kvadratmeterne er udnyttet fornuftigt, og hvor der er skabt gode rammer for både hverdag og afslapning.

Lejligheden byder på en entré med god adgang til boligens rum. Herfra fordeler planløsningen sig naturligt med separat køkken, badeværelse, soveværelse og en rummelig opholdsstue. Køkkenet ligger praktisk placeret og giver gode muligheder for en nem hverdag, mens badeværelset er indrettet med brus.

Stuen er lejlighedens naturlige samlingspunkt og har en god størrelse, som giver plads til både sofaområde og spisebord. De store vinduespartier bidrager med et dejligt lysindfald og skaber et behageligt opholdsrum, hvor der er god plads til at indrette sig hyggeligt.

Soveværelset har en fin størrelse og kan nemt indrettes med både seng, garderobe og opbevaring. Lejligheden fremstår samlet set som et oplagt valg for førstegangskøberen, parret eller den enlige, der ønsker en overskuelig og indflytningsklar bolig med en god planløsning.

#### **Området:**

Pilegårdsvej har en attraktiv beliggenhed, hvor man bor tæt på både natur, grønne områder og hverdagens praktiske behov. Området byder på gode muligheder for gåture, frisk luft og rolige omgivelser, samtidig med at man har nem adgang til offentlig transport med både busforbindelser og S-tog inden for kort afstand. For børnefamilien er området også oplagt, da der er legeplads i nærmiljøet og trygge rammer omkring bebyggelsen.

Alt i alt får I her en velindrettet 2-værelses lejlighed i stueplan med 55 m<sup>2</sup>, en rummelig stue, separat køkken, regulært soveværelse og en stand, der gør det nemt at flytte direkte ind.

- Indflytningsklar 2-værelses lejlighed på 55 m<sup>2</sup>
- God og funktionel planløsning med separat køkken
- Rummelig stue med god plads til både sofa- og spiseafdeling
- Attraktiv beliggenhed tæt på natur, grønne områder og legeplads
- Gode transportmuligheder med bus og S-tog samt adgang til fælles vaskeri

Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026





Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026





Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

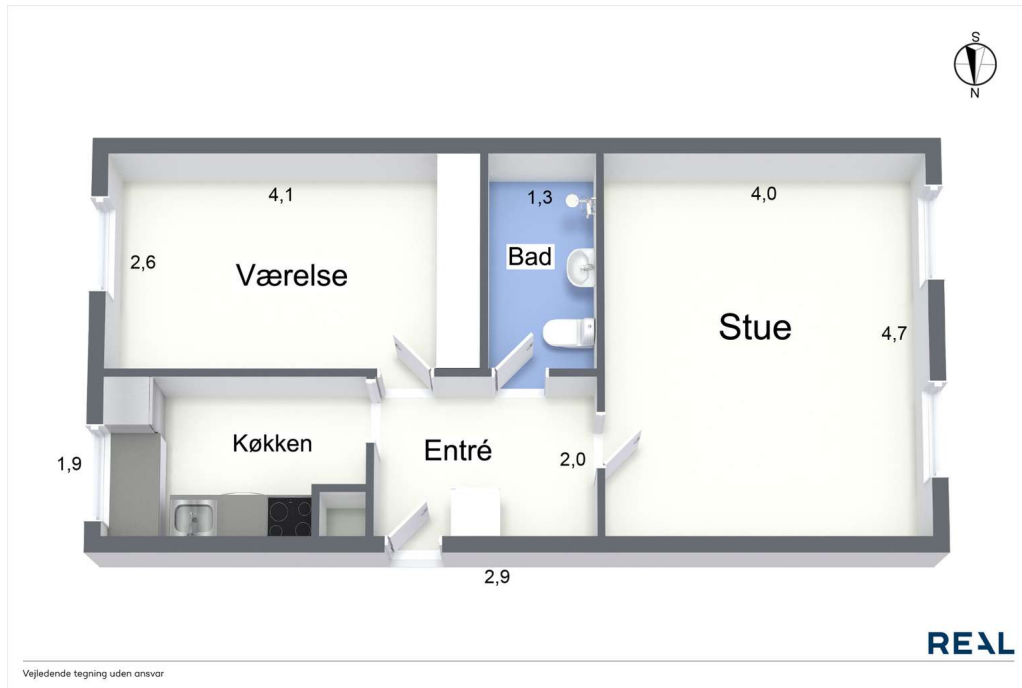
Dato: 24.06.2026



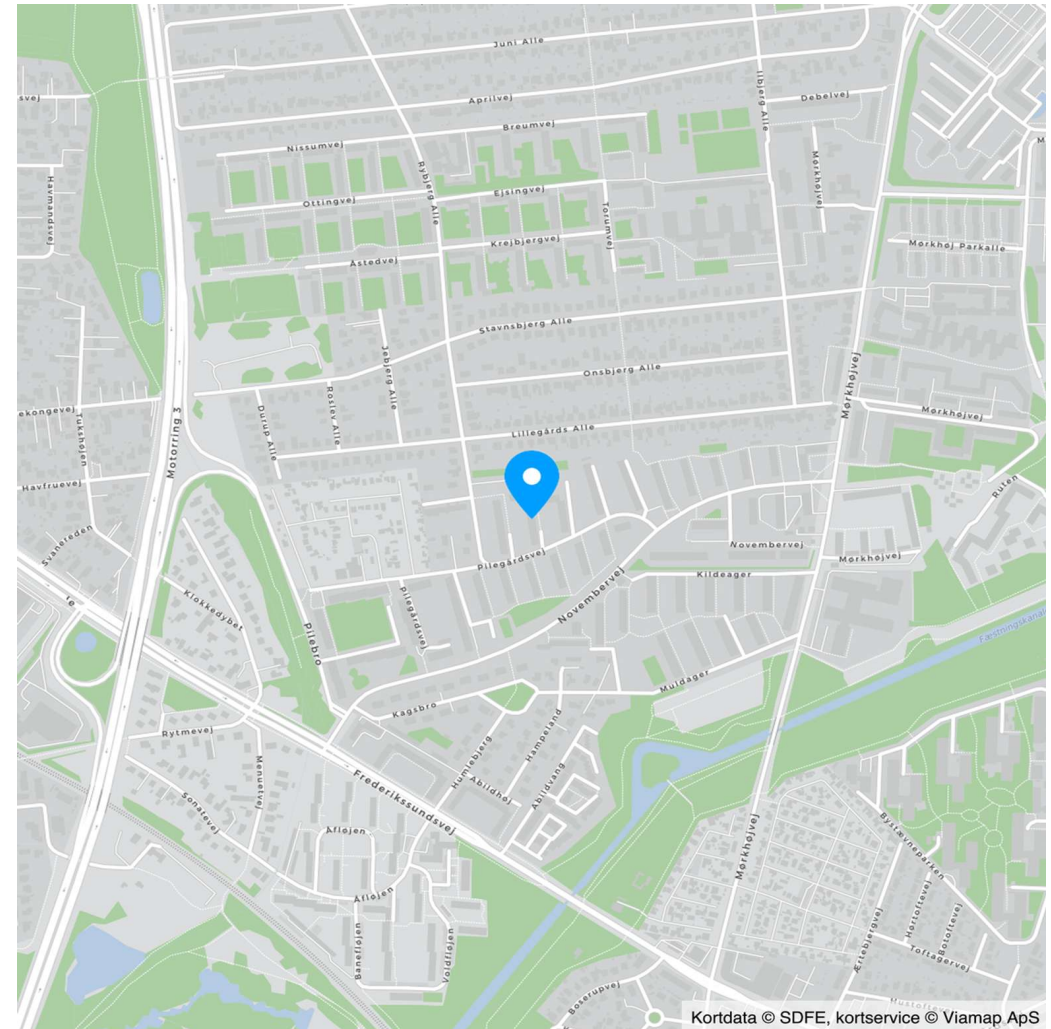
Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026



Plantegning



Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	2u Mørkhøj
BFE-nr.:	220432
Ejerl. Nr.:	61
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.712.000
Grundværdi:	1.442.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.369.600
Grundlag for grundskyld:	1.153.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	55 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	55 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	55 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 10.02.1961 - Byplanvedtægt, tillæg
- Nr. 2: 03.07.1972 - M 591 Vedtægter for ejerforening
- Nr. 3: 11.04.1975 - tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 5\_M\_591
- Nr. 4: 20.11.1978 - tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 5\_M\_591
- Nr. 5: 08.04.1981 - tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 5\_M\_591
- Nr. 6: 06.05.1988 - anm byrder, anm hæftelser Dok om naturgas mv
- Nr. 7: 14.09.1990 - M 591 Dok om forsyningskabler mv, Ikke til hinder for prioritering 5\_M\_591
- Nr. 8: 01.03.1991 - anm byrder Dok om fjernvarme mv M 591 5\_M\_591
- Nr. 9: 02.10.1992 - tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 5\_M\_591
- Nr. 10: 27.04.2004 - Tillæg til vedtægter dgb.nr. 6242
- Nr. 11: 24.05.2005 - Tillæg til vedtægter, dgb.nr. 6242

**Planer**

Kommuneplan 8B7 - Pileparken I, III, IV, V og VIII  
Lokalplan BP 11 - Kvarter vest for Mørkhøjvej og Hareskovvej / Gladsaxe  
industrikvarter

Tilbehør:

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

Emhætte (Elite, 2019), Kogeplade (Voss, Keramisk), Køle/fryseskab (Blomberg, 2025), Opvaskemaskine (Leonard, 2019)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

Der betales 550 kr. aconto til varme - Vand indgår i fællesudgifterne

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**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.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Fællesudgifter  
Rottebekæmpelse

kr. 6.985  
kr. 6.806  
kr. 20.364  
kr. 175

Pr. år

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
I alt

kr. 2.295.000  
kr. 15.650  
kr. 2.310.650

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 34.331

**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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.507 md. / 150.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.214 md. / 122.568 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: 01.06.2026

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: Pilegårdsvej 42, st. tv, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 23426130  
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 24.06.2026

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. 12: hovedstol kr. 29.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 770.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 342.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 7014 / 1000000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendoms handler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsjendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.