



REAL

Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	55
Kontant	2.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.118		
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **151B0114**

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: Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 31.10.2026



Velkommen til en indflytningsklar og særdeles velholdt lejlighed i en klassisk gulstensejendom i ydre Søborg, hvor grønne omgivelser, luft mellem bygningerne og en rolig hverdagsramme går hånd i hånd. Her får I en bolig med en gennemtænkt planløsning, flotte materialer og et behageligt lysindfald, der gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Boligen byder velkommen i en stor fordelingsentré med god plads til både overtøj, sko og hverdagens praktiske opbevaring. Herfra er der en naturlig forbindelse til hjemmets øvrige rum. Køkkenet fremstår meget pænt og velholdt med nyere hårde hvidevarer, gode arbejdsflader og et tidløst udtryk, som gør det indbydende at tilberede dagens måltider.

Soveværelset er stort og roligt placeret med vindue mod de fredelige fællesarealer. Det indbyggede skab giver en praktisk opbevaringsløsning og bidrager til den fine rumfornemmelse. Badeværelset er renoveret i flotte, grå elementer, som klæder lejlighedens stil og skaber et moderne samt harmonisk helhedsindtryk. Overalt mødes man af fildede, glatte vægge og velholdte detaljer.

Den rummelige stue er hjemmets naturlige samlingspunkt og byder på masser af solskin samt gode indretningsmuligheder til både spiseafdeling og afslappende sofamilj. De afslebne gulve med originalt bøgemarket tilfører varme og karakter til boligen. Udenfor venter hyggelige fællesområder, stor legeplads og parkering lige foran lejligheden. Beliggenheden er skøn med indkøb, skoler og institutioner tæt på, mens 5C kører i nærheden og giver nem adgang til byen.

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: Belma Sulejmanovic

Adresse: Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

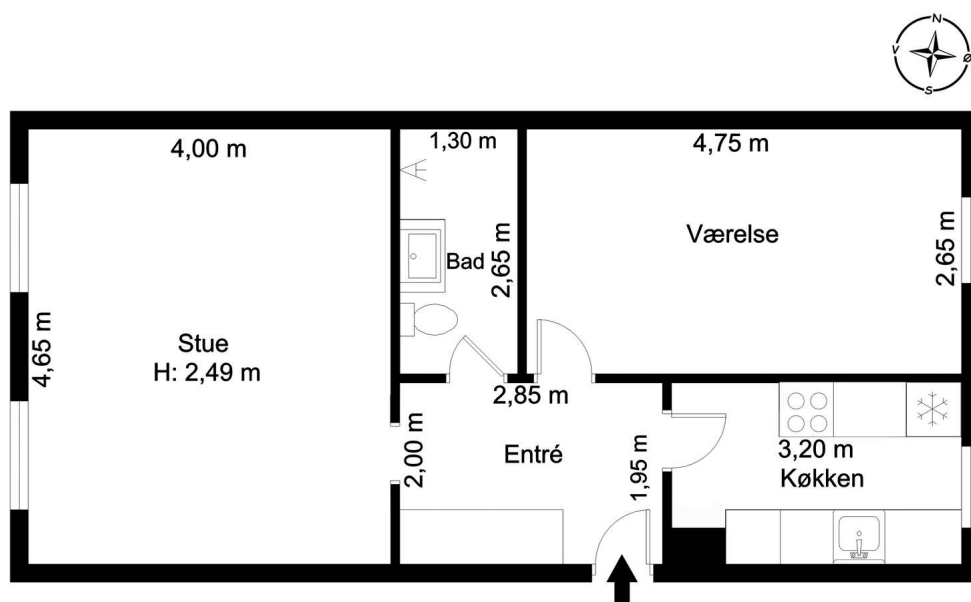
Dato: 31.10.2026



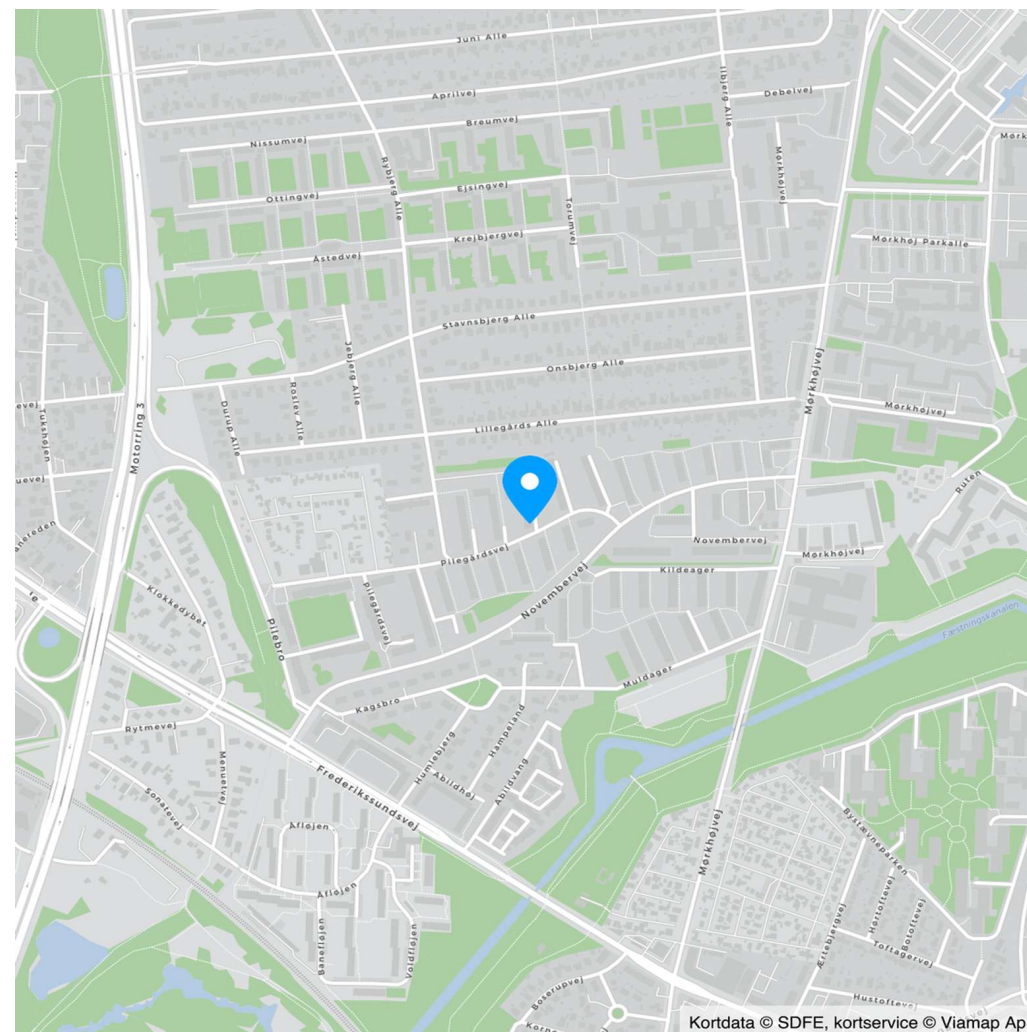
Adresse: Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 31.10.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	2u Mørkhøj
BFE-nr.:	220402
Ejerl. Nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.857.000
Grundværdi:	1.590.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.528.800
Grundlag for grundskyld:	1.360.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	55 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	55 m ²

BBR-boligareal:	55 m ²
-----------------	-------------------

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Gram), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG)

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 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.260 Forbrug: Aconto

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 355 pr. mdr., som opkræves sammen med fællesudgifterne. Beløbet kan ændre sig.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.797	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	8.024	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Rottebekæmpelse	kr.	175	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	3.650
Fællesudgifter	kr.	20.364	Ejerskiftegebyr til administator, anslået	kr.	3.250
Grundfond	kr.	1.056	I alt	kr.	2.619.350

Ejerudgift i alt 1. år kr. 37.416

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.259 md. / 183.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.266 md. / 147.189 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 31.10.2026

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 hvilede 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. 5.000
Nr. 13: hovedstol kr. 24.000
Nr. 14: hovedstol kr. 1.444.000
Nr. 15: hovedstol kr. 235.075

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Pilegårdsvej 22-58

Eksisterende sikkerhed: Kr. 24.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 7014 / 100

Tinglyst: 7014 / 1000000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra <https://geofa-kort.geodanmark.dk>

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en inaktiv olietank på ejendommen.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Udlejning

Er ikke tilladt - dog kan der søges om tilladelse til udlejning.

Husdyr

Tilladt, såfremt disse registreres hos bestyrelsen. Tilladelsen kan inddrages, såfremt disse er til gene for øvrige beboere.

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



Adresse: Pilegårdsvej 32, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151B0114
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 31.10.2026

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:>

Drikkevandsinteresser

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

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!