

# Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **71** |
| Kontant | **4.295.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **4.020** | Altan | **Ja** |
| Byggeår | **1939** | Energimærke | **F** |

Sagsnr. **151P0668**

**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: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000
Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020
Dato: 02.11.2026



Velkommen til en lys, lækker og indflytningsklar 3-værelses ejerlejlighed! Her får du en bolig som er gennemrenoveret med gennemtænkte løsninger, der gør hverdagen både smuk og nem. De hvidmalede, originale fyrretræs-plankegulve løber som en varm og karakterfuld rød tråd gennem hjemmet og understreger den indbydende atmosfære i hvert rum.

Lejligheden byder velkommen i en entré med bryggers og fordelingsgang, hvorfra der er en naturlig og praktisk adgang til boligens rum. Det store soveværelse har god plads til både seng, skabe og de personlige detaljer, som gør rummet til en rolig base. Badeværelset er gennemført fra A til Z med kvalitetsmaterialer, gulvvarme og separat bruseområde, så du får en lækker og komfortabel start på dagen.

Boligens hjerte er det flotte køkken-alrum, hvor et stilfuldt snedkerkøkken med mørke elementer skaber en elegant kontrast til lejlighedens lyse flader. Her er plads til både madlavning, spisebord og hyggelige stunder med gæster. En rå og moderne New Yorker-væg adskiller alrummet fra stuen, der i dag er indrettet som en hyggelig tv-stue. Løsningen giver en fantastisk rumfornemmelse, samtidig med at der skabes tydelige zoner til hverdagens forskellige behov.

Fra lejligheden er der adgang til en solrig altan, som bliver et naturligt ekstra opholdsrum, når vejret tillader det. Her kan morgenkaffen, aftensmaden eller en stille stund i solen nydes i private rammer. Desuden en hyggelig PRIVAT have og du har din helt egen p-plads. Beliggenheden på Snogegårdsvej giver dig samtidig kort afstand til alt det, du har brug for i hverdagen. Herunder kun 5 minutters gågang til både letbanen og Buddinge St. En særdeles velholdt og stemningsfuld lejlighed for dig, der ønsker moderne komfort, originale detaljer og en bolig, der er klar til at flytte direkte ind i.

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: Philip Christiansen

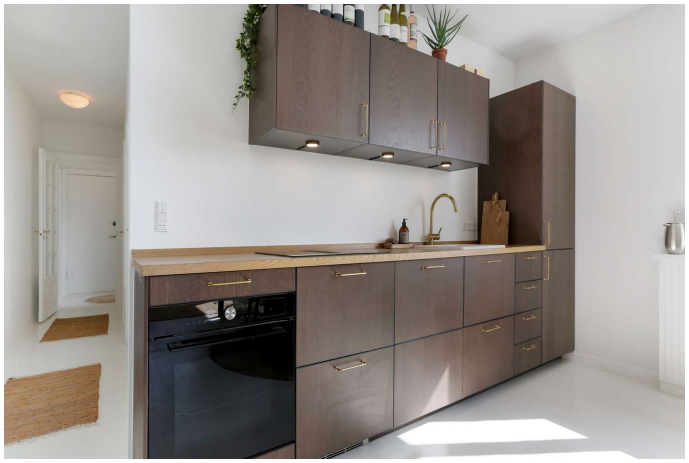
**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 02.11.2026









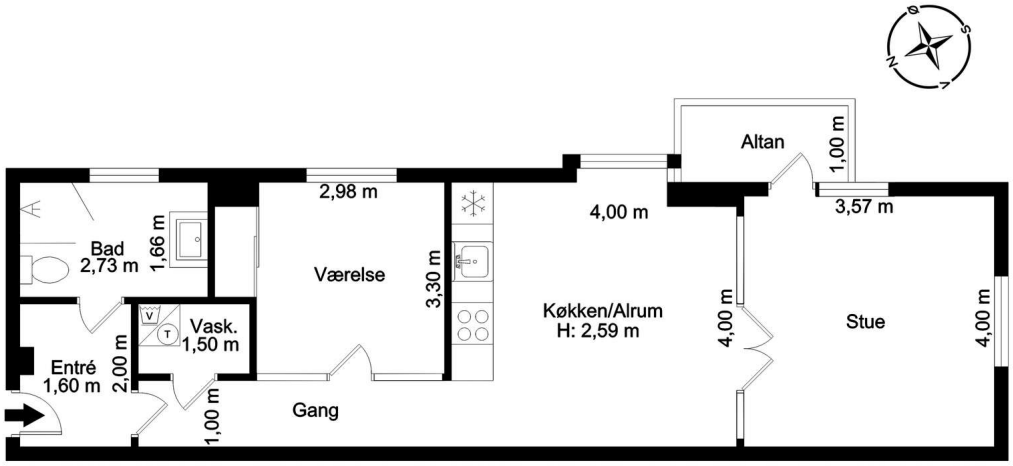
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**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

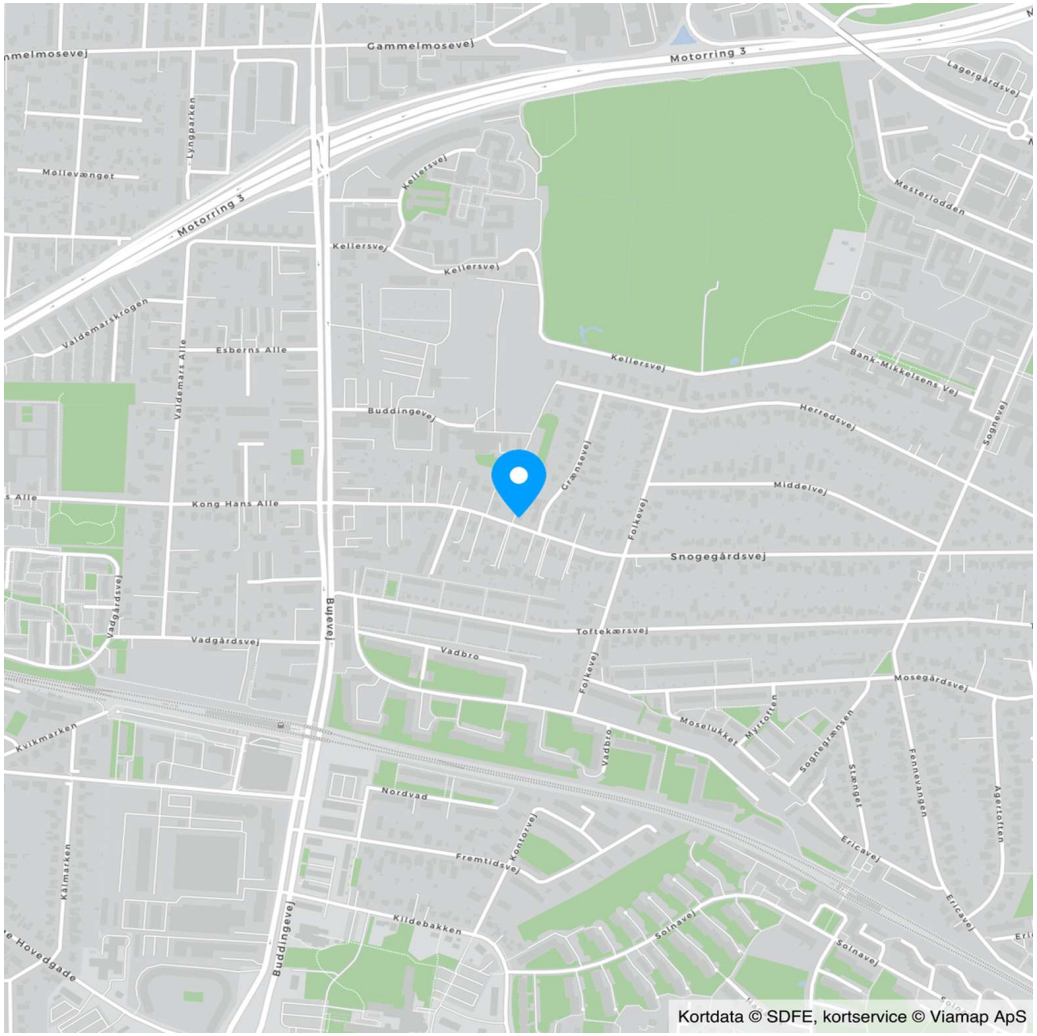
Adresse: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 02.11.2026




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: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Gladsaxe |
| Matr.nr.: | 16co Buddinge |
| BFE-nr.: | 219373 |
| Ejerl. Nr.: | 4 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1939 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2022 |
| Ejendomsværdi: | 2.551.000 |
| Grundværdi: | 1.618.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.040.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.294.400 |

**Arealer****

| | | |
|---|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 71 | $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | | $m^2$ |
| - Heraf andre tinglyste arealer | 71 | $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 71 | $m^2$ |

** 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: 16.05.1906 - Dok om grænsekonstatering
- Nr. 2: 07.08.1918 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 13.08.1919 - Dok om kloakanlæg og nedløbsbrønd
- Nr. 4: 08.12.1920 - Dok om vej og kloakprojekt
- Nr. 5: 05.01.1977 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 6: 23.04.1986 - Vedtægter-lyst tillæg tillige lyst pantstiftende
- Nr. 7: 09.07.1987 - Lokalplan nr. 16.04

**Planer**
Kommuneplan 12B11 - Snogegårdsvej, nord
Lokalplan LP 16.04 - Område omkring Snogegårdsvej

**Anvendelsesbegrænsninger**
Afventer adminstrator

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

Køle/fryseskab (Ikea), Ovn (Ikea), Køleskab (Ikea), Kogeplade (Ikea), Fryser (Ikea), Emhætte (Ikea, Indbygningsemhætte i kogeplade), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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


**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: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 02.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.500 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F


**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: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 02.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 10.408 |
| Grundskyld | kr. | 7.637 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 196 |
| Fællesudgifter, anslået | kr. | 30.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 48.241 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 4.295.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 27.650 |
| Ejerskiftegebyr til adminsitrator, anslået | kr. | 3.000 |
| I alt | kr. | 4.325.650 |

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.197 md. / 302.362 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.256 md. / 243.066 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: 01.04.2026 - 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: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 02.11.2026

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. 9: hovedstol kr. 867.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: /
Tinglyst: 142 / 990
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**
Afventer administrator

**Fællesfaciliteter**
Afventer adminstrator

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**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.

**Bevaringsværdig bygning**
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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.

**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:>

**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.

Adresse: Snogegårdsvej 100, 1. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 151P0668
Ejerudgift/md.: kr. 4.020

Dato: 02.11.2026

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

**Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

**Udlejning**
Afventer administrator

**Husdyr**
Afventer administrator

**Drikkevandsinteresser**
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!