

REAL



Gladsaxevej 129, 1., 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	4.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.057	Altan	Ja
Byggeår	1936	Energimærke	C +

Sagsnr. **151B0078**

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 129, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026



Du skal lede længe for at finde noget, der minder om denne sjældent udbudte lejlighed i Søborg. 90 veludnyttede kvadratmeter. Du bydes velkommen ind i entréen med indbygget skab, hvor der er plads til overtøj og sko. Herfra er der adgang til et nyere badeværelse, som er udført i fine lyse elementer, der klæder lejligheden perfekt. Badeværelset har separat brus og gulvvarme.

Fra gangen træder du ind i lejlighedens masterbedroom - et stort soveværelse, som nemt kan indrettes efter dine ønsker. Hjørnevinduerne sikrer et skønt lysindfald hele dagen. Gangen fører også til lejlighedens hjerterum: den store lyse stue med store vinduespartier giver rig mulighed for at indrette både en stor sofakrog samt spiseareal.

Stuen er i åben forbindelse med det rummelige køkken, som dog stadig er trukket lidt tilbage for at skabe en hyggelig atmosfære. Køkkenet er udstyret med alt i hårde hvidevarer inklusive vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine. De hvide elementer kombineret med en varm træbordplade matcher resten af lejligheden perfekt.

Fra stuen har du adgang til en sydvestvendt altan med plads til grill og sofalounge - herfra har du frit kig over ejendommens fælles have, som kun deles med dine tre naboer.

Lejligheden rummer også to mindre værelser; de bliver i dag brugt som henholdsvis børneværelse og kontor.

Nyerere istandsat betyder, at du ikke behøver gøre andet end at svinge malerpenslerne og pakke flyttekasserne ud. Derudover får du egen parkeringsplads under carporten med ladestander samt adgang til den store fælles have.

Beliggende godt i Søborg tæt på supercykelsti direkte til byen på blot 25 minutter samt Utterslev Moses smukke natur og Søborg Hovedgades livlige handelsstrøg - alt inden for rækkevidde. Velkommen til.

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: Gladsaxevej 129, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026

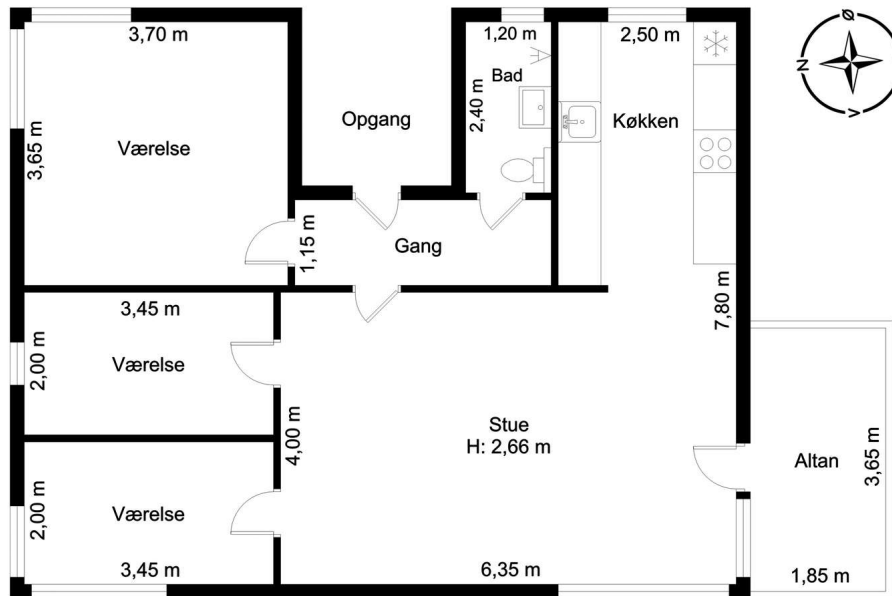




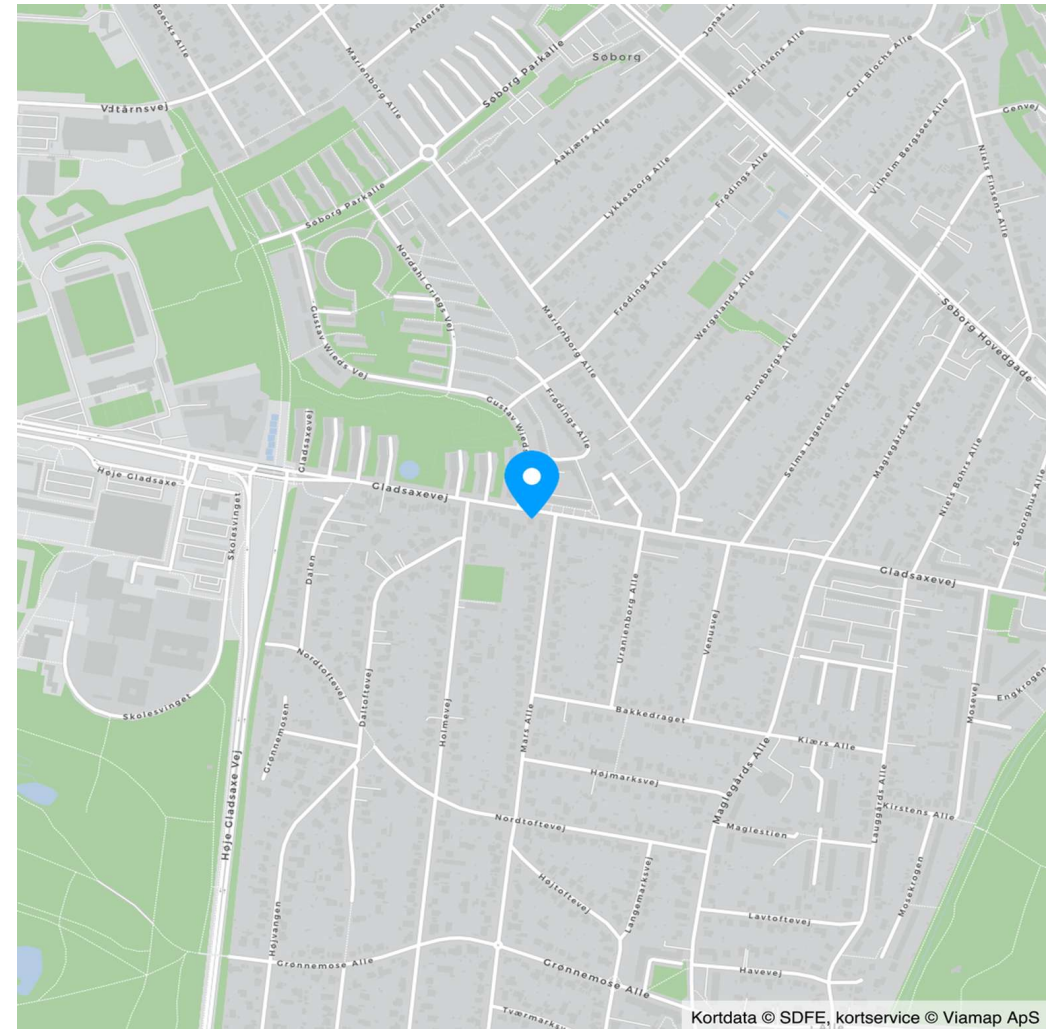
Adresse: Gladsaxevej 129, 1., 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
 Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gladsaxevej 129, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	2dl Buddinge
BFE-nr.:	213678
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1936

Arealer**

Tinglyst areal:	85 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	85 m ²
BBR-boligareal:	90 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.162.000
Grundværdi:	1.989.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.529.600
Grundlag for grundskyld:	1.591.200

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Point), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 30.10.1984 - Dok om parkering mv, samt adgangsvej mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 14.06.1995 - Lyst tillæg til normalvedtægt, tillige lyst pantstiftende 5_Z_392
- Nr. 3: 29.04.1997 - Lokalplan nr 100

Planer

Kommuneplan 16B1 - Maglegård
Lokalplan LP 100 - Del af Maglegård kvarter

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

Adresse: Gladsaxevej 129, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidig Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.892 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 1.207,- pr. måned i aconto varme.

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: Gladsaxevej 129, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	12.901	Kontantpris	4.595.000
Grundskyld	kr.	9.388	Tinglysningsafgift af skødet	29.450
Fællesudgifter	kr.	31.056	Gebyr for ejerskifte til ejerforeningen	1.875
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	31.120	I alt	4.626.325
Rottebekæmpelse	kr.	222	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.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	84.687		

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.980 md. / 299.766 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.403 md. / 244.832 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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 129, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	200.979	31.12.2025

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 27 / 86

Tinglyst: 27 / 86

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning

Tilladt jf. vedtægterne

Jordforurening

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på www.kulturarv.dk

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent-

ning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

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="">>



Adresse: Gladsaxevej 129, 1., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 151B0078
Ejerudgift/md.: kr. 7.057

Dato: 27.04.2026

</http:></http:>

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!