



REAL

## Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>44</b> |
| Kontantpris | <b>1.750.000</b>     | Værelser    | <b>1</b>  |
| Ejerudgift  | <b>2.344</b>         |             |           |
| Byggeår     | <b>1966</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **151P0638**

---

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 26.11.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne gode ejerlejlighed, der oprindeligt blev bygget som en 1-værelses lejlighed i 1966, men nu er omdannet til en moderne og funktionel 2V. Lad dig ikke skræmme af de 44 kvadratmeter - vi lover dig at blive positivt overrasket! Boligen byder på et fantastisk køkkenalrum, der er perfekt til både hverdagens madlavning og hyggelige middage med venner og familie. Det sydvestvendte lys strømmer ind gennem de store vinduer og giver rummet en varm og indbydende atmosfære.

Lejligheden har en skøn altan, hvor du kan nyde eftermiddags- og aftensolen - det ideelle sted at slappe af efter en lang dag eller invitere vennerne over til grillhygge. Den rummelige fordelingsgang er udstyret med rigeligt skabsplads, så du nemt kan holde orden i dine ejendele. Badeværelset er stort og lyst takket være det praktiske vindue, der også sikrer god ventilation.

Det mindre soveværelse tilbyder en hyggelig oase for afslapning og søvn. Lejligheden står indflytningsklar; du skal blot svinge malerpenslerne for at sætte dit eget præg på stedet, pakke flyttekasserne ud og nyde dit nye hjem.

Beliggende i den blomstrende bydel I Søborg, har du her adgang til alle nødvendige faciliteter lige ved hånden. Parkering mod et mindre gebyr LIGE foran lejligheden gør hverdagen nemmere, mens nærheden til grønne områder giver mulighed for rekreative aktiviteter i naturen. En sund velfungerende ejerforening sikrer trygge rammer omkring din investering.

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.

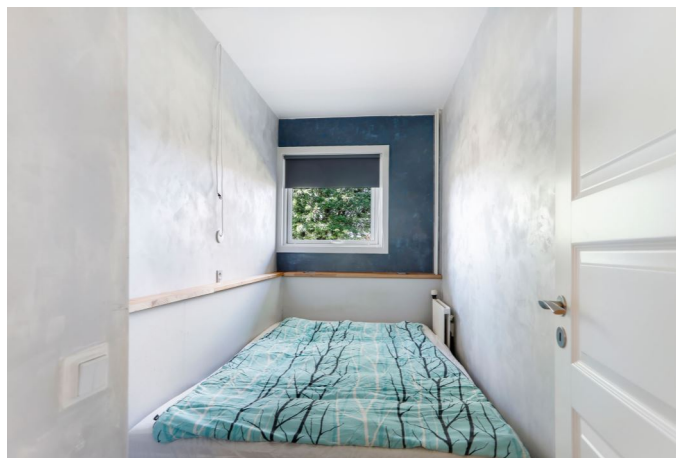
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Christiansen

Adresse: Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

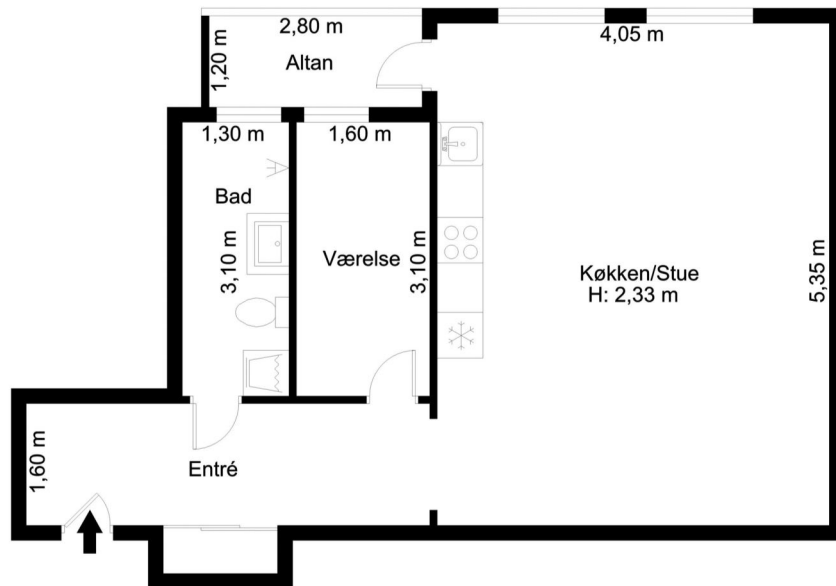
Dato: 26.11.2025



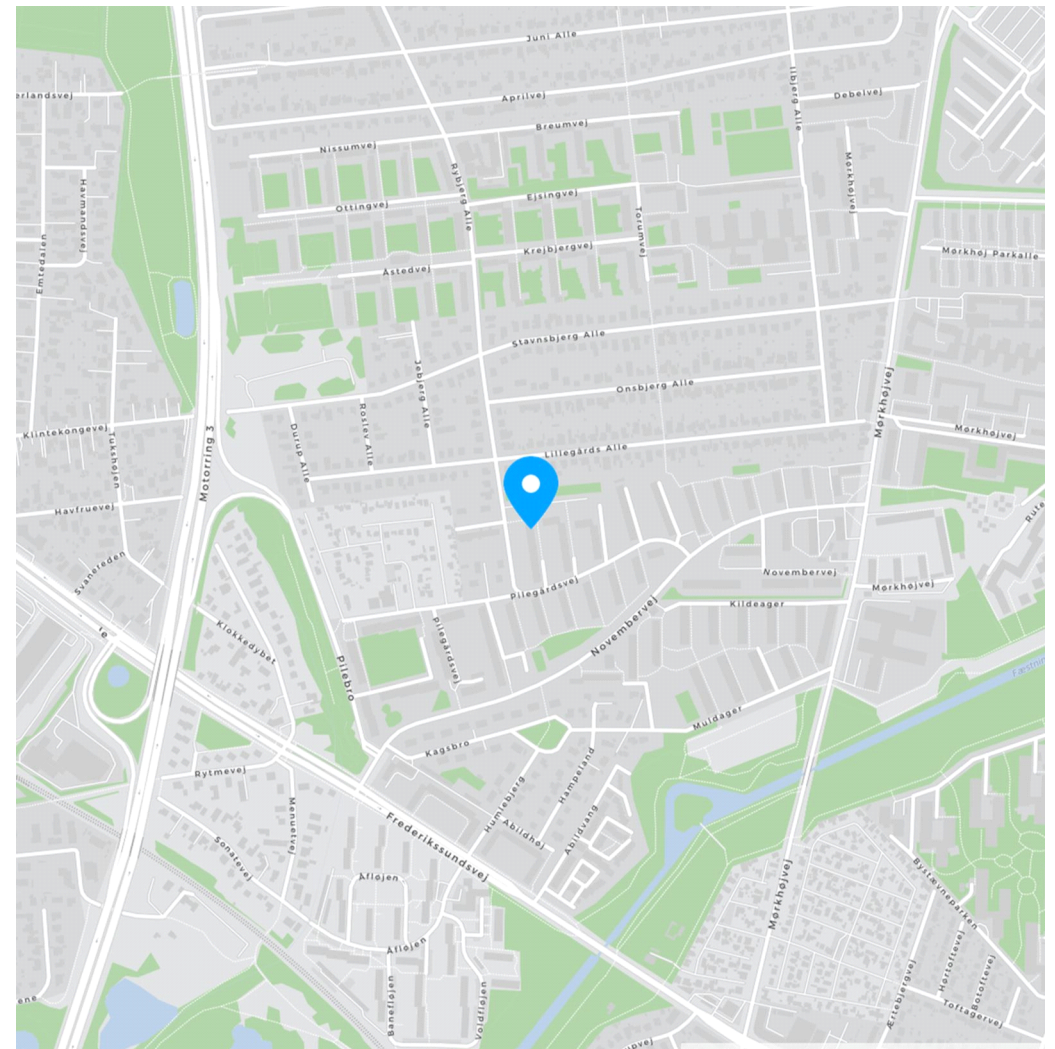
Adresse: Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 26.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 26.11.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed           |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse |
| Kommune:            | Gladsaxe                |
| Matr.nr.:           | 2 u Mørkhøj             |
| BFE-nr.:            | 220460                  |
| Ejl.nr.:            | 87                      |
| Zonestatus:         | Byzone                  |
| Vand:               | Alment                  |
| Vej:                | Offentlig               |
| Kloak:              | Offentlig               |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme    |
| Opført/ombygget år: | 1966                    |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.315.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.082.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.052.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 865.600 kr.   |

##### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 44 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 44 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 44 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 21.09.1959 lbnr. 8703-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5\_AM\_499  
Nr. 2 lyst d. 10.02.1961 lbnr. 1019-05 Tillægstekst Byplanvedtægt, tillæg Filnavn: 5\_AM\_499  
Nr. 3 lyst d. 03.07.1972 lbnr. 6242-05 Anmærkning M 591 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 5\_M\_591  
Nr. 4 lyst d. 11.04.1975 lbnr. 4002-05 Tillægstekst tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5\_M\_591  
Nr. 5 lyst d. 20.11.1978 lbnr. 20883-05 Tillægstekst tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5\_M\_591  
Nr. 6 lyst d. 08.04.1981 lbnr. 5765-05 Tillægstekst tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5\_M\_591  
Nr. 7 lyst d. 06.05.1988 lbnr. 6068-05 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om naturgas mv Filnavn: 5\_AU\_587  
Nr. 8 lyst d. 14.09.1990 lbnr. 10222-05 Anmærkning M 591 Tillægstekst Dok om forsyningskabler mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 5\_M\_591  
Nr. 9 lyst d. 01.03.1991 lbnr. 2792-05 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fjernvarme mv M 591 AKT 5\_M\_591  
Nr. 10 lyst d. 02.10.1992 lbnr. 12257-05 Tillægstekst tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5\_M\_591  
Nr. 11 lyst d. 27.04.2004 lbnr. 7606-05 Tillægstekst Tillæg til vedtægter dgb.nr. 6242 Filnavn: 5\_M\_591  
Nr. 12 lyst d. 24.05.2005 lbnr. 11438-05 Tillægstekst Tillæg til vedtægter, dgb.nr. 6242 Filnavn: 5\_M\_591

##### **Planer**

Kommuneplan  
Spildevandsplan  
Byplan 11  
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Ovn, kogeplade, emhætte, køle-/fryseskab, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.077 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der indbetales kr. 600,- i aconto varme pr. måned.

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 C.



Adresse: Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 5.365  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.750.000 |
| Grundskyld            | kr. | 5.107  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 12.350    |
| Fællesudgifter        | kr. | 15.671 | Ejerskiftegebyr                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 3.250     |
| Grundfond             | kr. | 898    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.765.600 |
| Vand ekstraopkrævning | kr. | 960    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 132    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

28.133

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.255 md./ 111.061 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.632 md./ 91.589 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21.11.2025  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 26.11.2025

#### 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:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art                  | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/5% Obligationslån | Obligationslån  | 709.026  | 709.026      | 722.245       | DKK              | 5                  | 51.622        | 27,25        | 5,39 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

#### **Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 5610/1000000  
Adm. fordelingstal: 5610/1000000  
Sikkerhed til e/f: 29.000 kr.  
I form af: Ejerpantebrev  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

##### **Vandforbrug**

Udgifter til vandforbrug er indeholdt i fællesudgifterne, da der ikke er individuelle forbrugsmålere på vandet.

##### **Husdyr**

Man må gerne have husdyr med bestyrelsens samtykke.

##### **Udlejning**

Ikke tilladt, dog kan der søge om tilladelse til udlejning. Anmodning fremsendes gennem administrator inden køb af lejlighed.

#### **Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### **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.

#### **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.



Adresse: Pilegårdsvej 50, st. 3., 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 151P0638  
Ejerudgift/md.: kr. 2.344

Dato: 26.11.2025

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/>>>

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum, fællesvaskeri (mod betaling), parkering (mod tilmelding og betaling)

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

# 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 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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.