

REAL



Pilegårdsvej 24, 2. th., 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	55
Kontantpris	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.109		
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **151B0046**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Søborg og Dyssegård
v/ Andersen & Christiansen ApS / CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. 39400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

REAL

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 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der er perfekt for dig, der ønsker en kombination af bylivets bekvemmeligheder og naturens ro. Beliggende øverst oppe på 2. sal i en velholdt gulstensejendom, får du her en bolig med et langt frit udsyn til begge sider, hvilket giver en følelse af rummelighed og lys. Fra fordelingsentréen har du adgang til alle lejlighedens rum.

Stuen er nem at indrette efter dine behov, hvad enten du ønsker et hyggeligt sofahjørne eller en spiseafdeling til gæster. De originale trægulve strækker sig gennem hele lejligheden og tilfører både varme og charme til boligen. Det istandsatte køkken er udstyret med alle nødvendige hårde hvidevarer, så madlavningen bliver en leg.

Badeværelset er ligeledes blevet moderniseret med lyse klinker, der harmonerer smukt med resten af lejligheden. Her kan du nyde godt af rummeligheden og de stilrene detaljer. Soveværelset byder på rigeligt plads til en stor seng samt et praktisk indbygget skab, der gør det let at holde orden.

Lejligheden står klar til indflytning - mal væggene i dine yndlingsfarver og pak flyttekasserne ud! Udenfor finder du fine fællesfaciliteter omkring ejendommen; masser af parkeringsplads registreres hos foreningen, mens grillområdet og de grønne plæner inviterer til hyggelige stunder under åben himmel. For de små er der også tænkt på legepladsen.

Beliggenheden kan næppe blive bedre – fredeligt placeret i skønne omgivelser men stadig tæt på byens puls. Buslinjen 5C går lige om hjørnet og tager dig igennem hele byen uden besvær. Herlev BIG ligger kun få minutter fra adressen, hvor shoppingmuligheder, træningscentre og spisesteder venter på dit besøg.

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 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

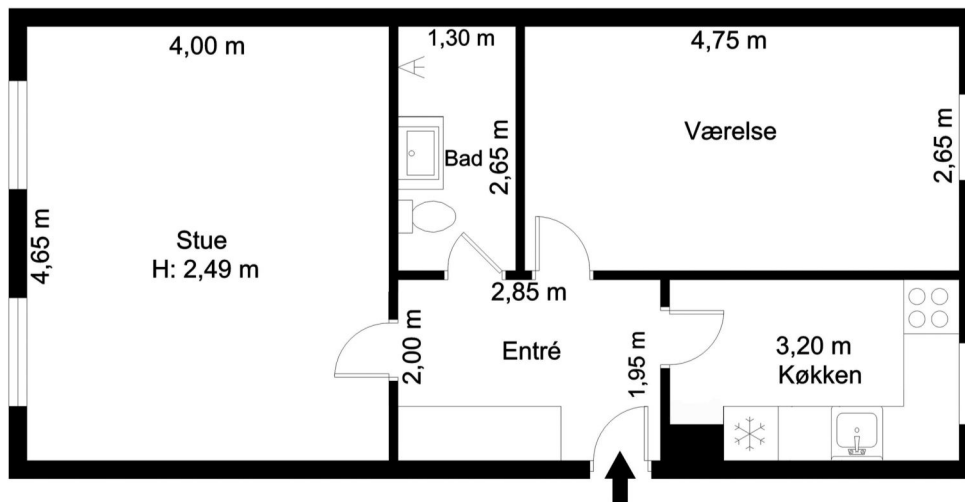
Dato: 15.09.2025



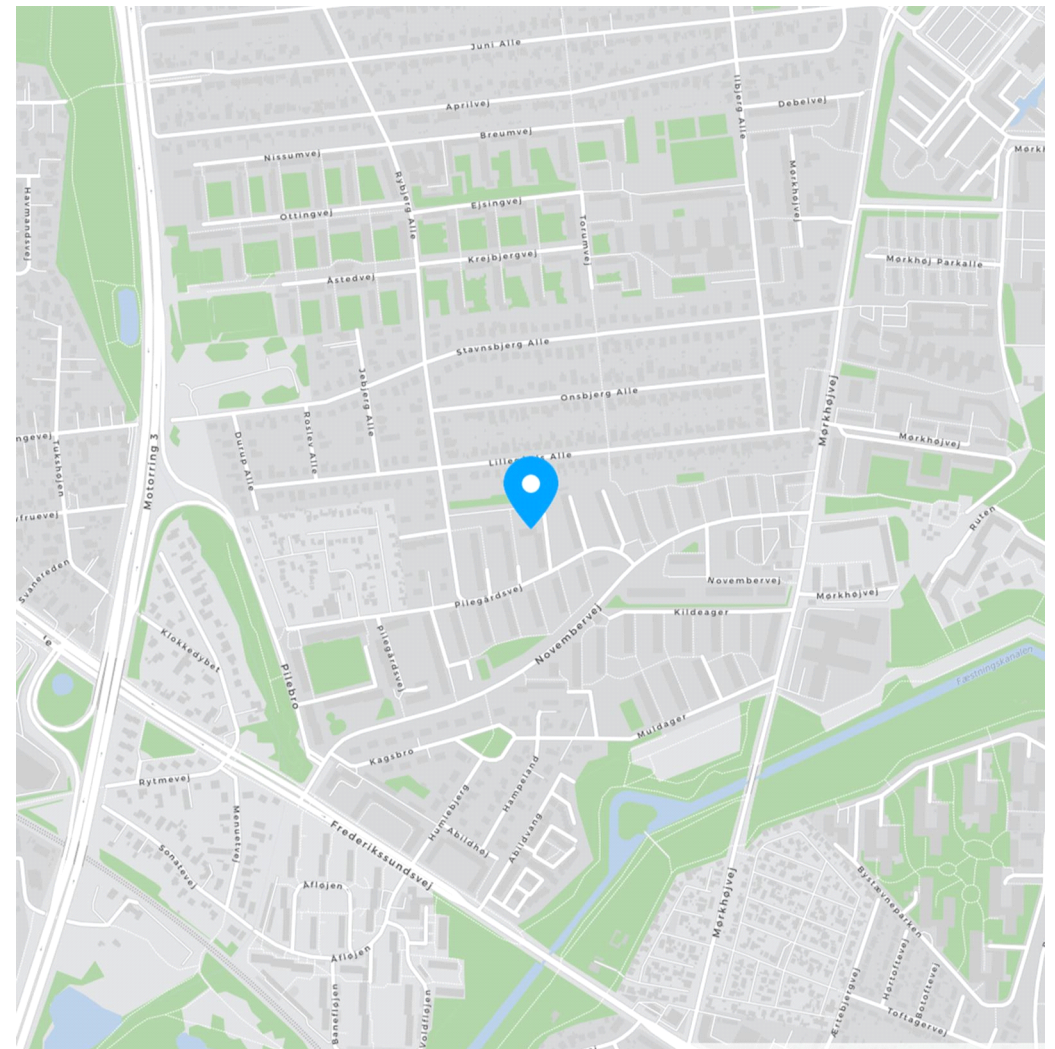
Adresse: Pilegårdsvej 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 15.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Pilegårdsvej 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	2 u Mørkhøj
BFE-nr.:	220353
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.911.000 kr.
Grundværdi:	1.646.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.528.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.316.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	55 m ²
- heraf boligareal:	55 m ²

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

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.09.1959 lbnr. 8703-05 Byplanvedtægt Filnavn: 5_AM_499
Nr. 2 lyst d. 10.02.1961 lbnr. 1019-05 Byplanvedtægt, tillæg Filnavn: 5_AM_499
Nr. 3 lyst d. 03.07.1972 lbnr. 6242-05 Vedtægter for ejerforening Filnavn: 5_M_591
Nr. 4 lyst d. 11.04.1975 lbnr. 4002-05 tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5_M_591
Nr. 5 lyst d. 20.11.1978 lbnr. 20883-05 tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5_M_591
Nr. 6 lyst d. 08.04.1981 lbnr. 5765-05 tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5_M_591
Nr. 7 lyst d. 06.05.1988 lbnr. 6068-05 Dok om naturgas mv Filnavn: 5_AU_587
Nr. 8 lyst d. 14.09.1990 lbnr. 10222-05 Dok om forsyningskabler mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 5_M_591
Nr. 9 lyst d. 01.03.1991 lbnr. 2792-05 Dok om fjernvarme mv M 591 AKT 5_M_591
Nr. 10 lyst d. 02.10.1992 lbnr. 12257-05 tillæg til vedtægter dagbogsnr 6242 AKT 5_M_591
Nr. 11 lyst d. 27.04.2004 lbnr. 7606-05 Tillæg til vedtægter dgb.nr. 6242 Filnavn: 5_M_591
Nr. 12 lyst d. 24.05.2005 lbnr. 11438-05 Tillæg til vedtægter, dgb.nr. 6242 Filnavn: 5_M_591

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pilegårdsvej 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 15.09.2025

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: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.171 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.797	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	19.581	Ejerskiftegebyr	kr.	3.250
Rottebekæmpelse	kr.	144	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.650
Grundfond	kr.	1.056		kr.	2.015.750
Vandgebyr	kr.	960	I alt		

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.

Ejerudgift i alt 1 år

37.307

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.806 md./ 129.669 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.819 md./ 105.830 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: 09.09.2025
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 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 15.09.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.021.177	1.021.177	807.931	DKK	1	54.436	25,25	3,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: adm.ford.tal
Tinglyst fordelingstal: 7014/1000000
Adm. fordelingstal: 7,014/100
Sikkerhed til e/f: 29.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Tilladt - Der henvises til ejerlejlighedsskemaet.

Udlejning

Ikke tilladt - se dog ejerforeningens vedtægter.

Vandforbrug

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

Lettere forurening

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

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.

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.



Adresse: Pilegårdsvej 24, 2. th., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0046
Ejerudgift/md.: kr. 3.109

Dato: 15.09.2025

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/>>>

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fællesvaskeri mod betaling

Standardfinansieringsforbehold:

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

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