



REAL

Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	252
Kontantpris	10.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	9.008	Grund m2	1.010
Byggeår	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **151D0995**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

Dato: 01.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer moderne luksus med sydlandsk charme. Beliggende i et roligt kvarter, tilbyder denne ejendom en unik oplevelse af rummelighed og elegance. Med et boligareal på hele 252 kvadratmeter er der plads til både den store familie og dem, der elsker at underholde gæster.

Huset blev bygget i 2014 og fremstår derfor som nyt med alle de moderne bekvemmeligheder, man kan ønske sig. Den mest bemærkelsesværdige feature ved denne bolig er den imponerende lofthøjde på op til syv meter, hvilket skaber en følelse af storhed og luftighed i hjemmet. Dette er særligt tydeligt i de mange stuer, hvor lyset strømmer ind gennem store vinduespartier og giver en fantastisk atmosfære.

Villaen rummer fem rummelige værelser, der alle er designet med henblik på komfort og stil. De tre badeværelser er udstyret med lækre materialer og moderne inventar, hvilket gør dem til små oaser af velvære. Køkkenet er husets hjerte; her mødes funktionalitet med æstetik i et rum perfekt til både hverdagens måltider og festlige lejligheder.

Udenfor fortsætter oplevelsen af luksus i de smukt anlagte omgivelser. Haven byder på flere terrasser hvor man kan nyde solen fra morgen til aften eller invitere vennerne over til grillhygge under åben himmel. Bryggerset tilbyder praktiske løsninger for familiens daglige behov uden at gå på kompromis med stilen.

Denne villa repræsenterer det ypperste inden for boligkomfort kombineret med en sjælden sydlandsk stemning midt i Danmark.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

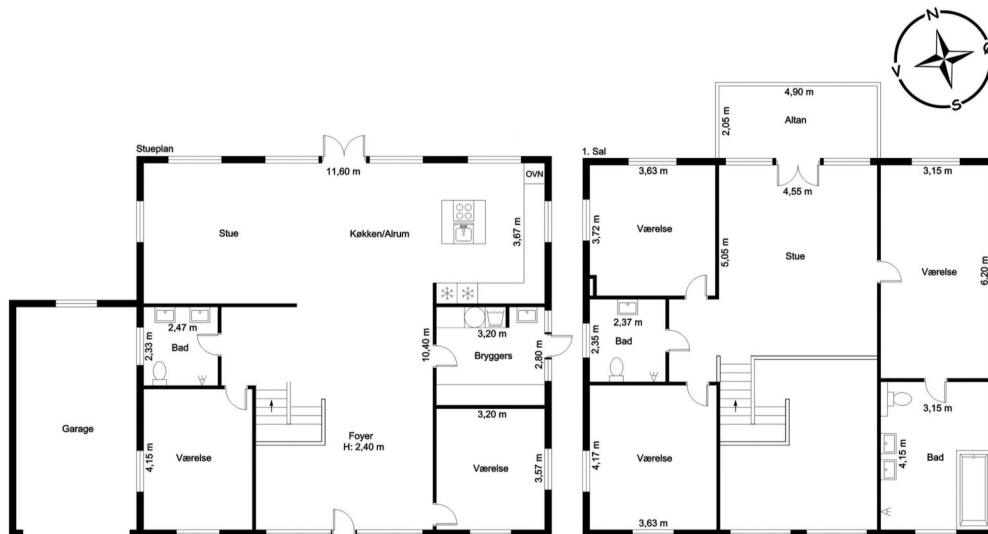
Dato: 01.12.2025



Adresse: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

Dato: 01.12.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

Dato: 01.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	26 an Buddinge
BFE-nr.:	2014455
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	13.644.000 kr.
Grundværdi:	5.140.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.915.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.112.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.010 m ²
Boligareal i alt:	252 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	113 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	35 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.02.1889 lbnr. 168-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv Filnavn: 5_C_163
Nr. 2 lyst d. 03.03.1920 lbnr. 13308-05 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv Se tillige akt/fil 5_C_431 - korrekt lb.nr. 10742 Filnavn: 5_C_163
Nr. 3 lyst d. 19.01.1921 lbnr. 6688-05 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 5_BH_300
Nr. 4 lyst d. 17.11.1949 lbnr. 15769-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5_Ø_336
Nr. 5 lyst d. 06.05.1974 lbnr. 4505-05 Tillægstekst Landvæsensnævnskendelse Filnavn: 5_M_383
Nr. 6 lyst d. 09.09.1997 lbnr. 19468-05 Tillægstekst Lokalplan nr 109 Filnavn: 5_C_436

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

Dato: 01.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
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.: 11.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Udgiften er jf. energimærket for naturgas kr. 11.700,- derudover er der anført kr. 400,- el til opvarmning, kr. 13.400,- el til andet samt overskud fra solceller på kr. -1.500,-.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

Dato: 01.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	70.933	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	24.261	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.386
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	6.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	11.078.236
Rottebekæmpelse	kr.	272			
Renovation	kr.	4.271			
Belysning, veje	kr.	440			

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

108.098

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.809 md./ 693.706 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.682 md./ 572.181 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 3 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: 29.11.2025
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

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: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

Dato: 01.12.2025

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:
Afventer

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Hennedals Vejforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tilbehør:
Ovn (Siemens), kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Mikroovn (Siemens), Køle-/fryseskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvakemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)
Centralstøvsuger (Nilfisk), Afkalkningssystem

Tørretumbler virker ikke korrekt.

Følgende medfølger ikke; fryser i garage, køle-/fryseskab på 1. sal, to aircondition, loft lysekrone

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)
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.

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.



Adresse: Karl Gjellerups Alle 8, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D0995
Ejerudgift/md.: kr. 9.008

Dato: 01.12.2025

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/>>>

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.