



REAL

Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	88
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.042		
Byggear	1981	Energimærke	B

Sagsnr. **140-276**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på hele 88 kvadratmeter af velindrettet boligplads. Beliggende i en ejendom fra 1981, er denne lejlighed perfekt for dem, der søger et hjem, hvor man kan flytte direkte ind uden bekymringer. Lejligheden er beliggende tæt på både indkøbsmuligheder og Buddinge station, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entre med god plads til opbevaring af overtøj og sko. Herfra ledes du videre til det opdaterede køkken, som er designet med funktionalitet for øje. Køkkenet tilbyder moderne faciliteter og rigeligt med skabsplads, så madlavningen bliver en fornøjelse.

Badeværelset er stort og lyst med en dejlig bruseniche – ideelt til at starte dagen frisk eller afslutte den afslappende. Lejligheden rummer tre soveværelser, alle med god plads til seng og garderobe samt mulighed for personlig indretning efter behov.

Hjerterummet i boligen er den godt indrettede stue/spisestue. Herfra har du udgang til en stor brugbar altan, hvor der er rig mulighed for at nyde de lune sommeraftener eller morgenkaffen i solen. Altanen fungerer som et ekstra opholdsrum og giver masser af lysindfald til stuen.

Ejendommen tilbyder desuden fælles parkeringspladser lige ved døren – endnu en praktisk fordel ved denne attraktive bolig. Denne lejlighed er virkelig et besøg værd for dig, der ønsker komfortabel bynær boligliv.

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025



Køkken



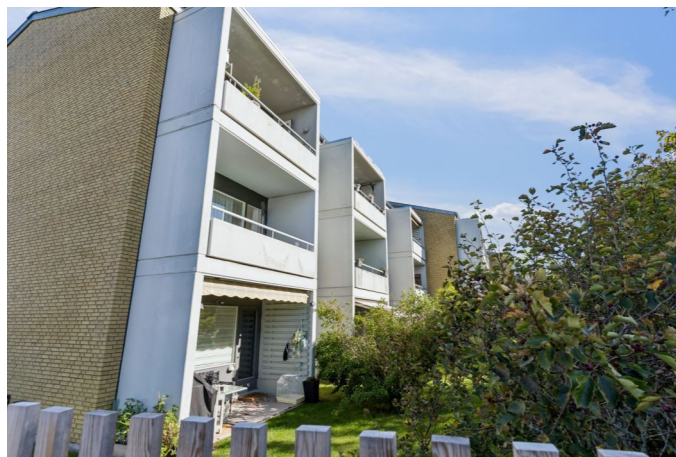
Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen

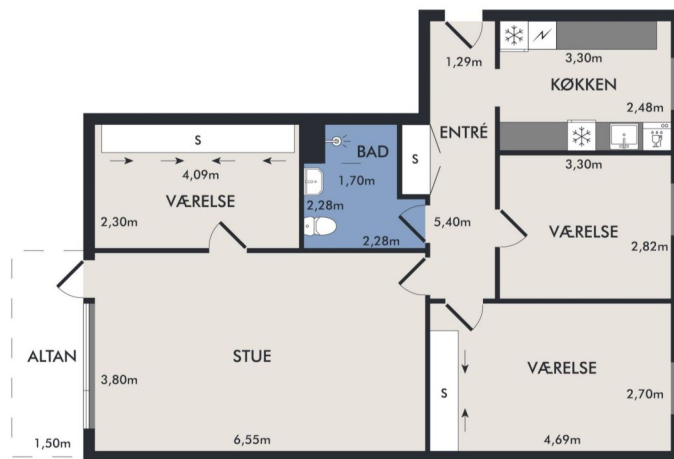


Værelse

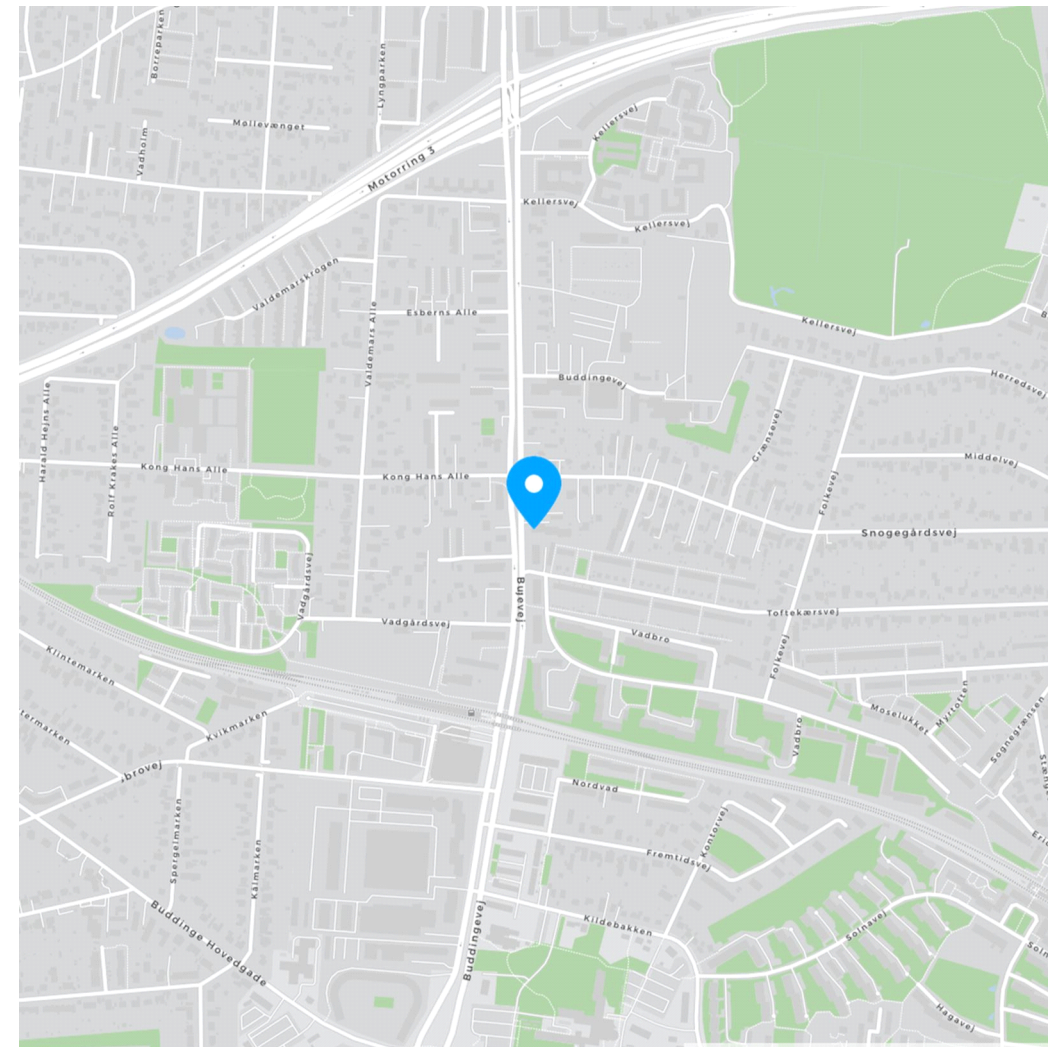
Adresse: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	16 a Buddinge
BFE-nr.:	218986
Ejl.nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.806.000 kr.
Grundværdi:	1.840.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.244.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.472.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	88 m ²
- heraf boligareal:	88 m ²

BBR-boligareal:	88 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.07.2018 lbnr. 1009941787 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: b8f42519-ef68-4e66-9686-3f9e8f9b4aab

Nr. 2 lyst d. 16.05.1906 lbnr. 1466-05 Tillægstekst Dok om grænsekonstatering Filnavn: 5_AI_7

Nr. 3 lyst d. 12.03.1913 lbnr. 1087-05 Tillægstekst Dok om skelkonstatering Filnavn: 5_AK_661

Nr. 4 lyst d. 28.02.1923 lbnr. 8979-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT 5_G_3 .

Nr. 5 lyst d. 03.11.1926 lbnr. 5133-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Se Akt 5_G_3

Nr. 6 lyst d. 26.07.1962 lbnr. 5391-05 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv SE AKT 5_G_3 .

Nr. 7 lyst d. 06.05.1981 lbnr. 7058-05 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler Se Akt 5_G_3

Nr. 8 lyst d. 23.07.1993 lbnr. 8194-05 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Se akt 5_G_3

Nr. 9 lyst d. 16.02.1998 lbnr. 3404-05 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 06.05.1981 dagbognr. 7058 Filnavn: 5_G_3

Nr. 10 lyst d. 01.09.2000 lbnr. 15707-05 Tillægstekst Lokalplan nr 128 Filnavn: 5_S_121

Nr. 11 lyst d. 08.08.2003 lbnr. 16274-05 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 6/5 1981 (dgb.nr.7058) Filnavn: 5_G_3

Lokalplan nr. 128 - Stationsparken, Buddingevej, Vadgård kvarter
Kommuneplanramme - Buddingevej 221-233

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Constructa ovn, Constructa kogeplade, Constructa emhætte, Constructa køle/fryseskab, Constructa opvaskemaskine, LG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.760 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 2.190 pr. kvartal i 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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

Områdeklassificeret:

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.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende/Skadesløsbrev 25.000 kr.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt . Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Fremtidige fællesudgifter:

Der må forventes en jævn årlig stigning i fællesudgifterne på minimum 3-5 % årligt til imødegåelse af almindelige prisstigninger. Budgettet vedtages fra år til år. Der er ikke vedtaget fremtidige stigninger.

Vaskeri:

Vaskekort (pr. 1/1 2023) koster kr. 1.500 årligt pr. medlem, og opkræves kvartalsvis forud og er uafhængig af det faktiske vaskeforbrug. Udgiften er ikke medtaget i



Adresse: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025

ejerudgiften.



Adresse: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.448	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.685	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	33.925	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	1.800
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	6.268	Debitor/kreditorkifte	kr.	4.325
Rottebekæmpelse	kr.	179		kr.	

I alt

3.523.975

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

60.506

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.467 md./ 221.606 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.217 md./ 182.604 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: 20.10.2025

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: Buddingevej 225, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-276
Ejerudgift/md.: kr. 5.042

Dato: 21.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån tag - resterende for lejligheden	44.236	31.12.2024

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 451/10000

Adm. fordelingstal: 451/10000

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Pulterrum, P-plads, cykelkælder/-skur, fællesvaskeri, tørrerum, fælleslokale

Fællesvaskeriet er valgfri ordning, som koster 375 kr. i kvartalet uanset forbrug

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