



REAL



Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	65
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.135		
Byggeår	1927	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8550**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026



En bolig ud over det sædvanlige – med kompromisløs kvalitet

Velkommen til denne unikke, gennemrenoverede lejlighed, hvor der er tænkt over hver eneste detalje. Boligen er totalrenoveret fra A til Z inden for de seneste år med fokus på ordentlighed, funktionalitet og materialer i absolut topklasse. Resultatet er en helstøbt bolig med en rolig og eksklusiv atmosfære.

Lejligheden byder på en veldisponeret planløsning med tre værelser, herunder to smukke stuer en suite. Herfra er der fransk altan og et skønt kig ud over byens tage, hvilket tilføjer boligen både lys og luft. Soveværelset er rummeligt og indrettet med indbyggede, snedkerlavede garderober, udført i samme stilrene materialer som det eksklusive køkken.

Køkkenet fremstår som et naturligt samlingspunkt med sit elegante design, gode arbejdsforhold og god skabsplads. Her er der kræset for detaljerne med hårde hvidevarer fra KitchenAid og en gennemført materialeholdning, der understreger boligens høje niveau.

Badeværelset er udført i samme stilrene linje som resten af lejligheden og byder på vindue, separat bruseniche samt praktisk vaskesøjle – en sjælden kombination af æstetik og funktionalitet.

Lejlighedens smukke gulve fra Trækompagniet fuldender helhedsindtrykket og binder rummene elegant sammen med deres varme og eksklusive udtryk.

Beliggenheden på Carl Blochs Allé er både rolig og central. Her bor man i et attraktivt område med kort afstand til byliv, indkøb, caféer og grønne områder, samtidig med at omgivelserne opleves fredelige og tilbagetrukne. En ideel placering for dem, der ønsker det bedste fra begge verdener.

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026



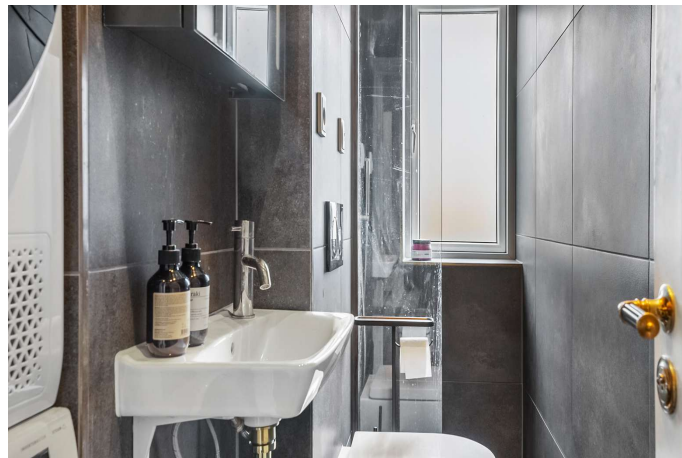
Værelse



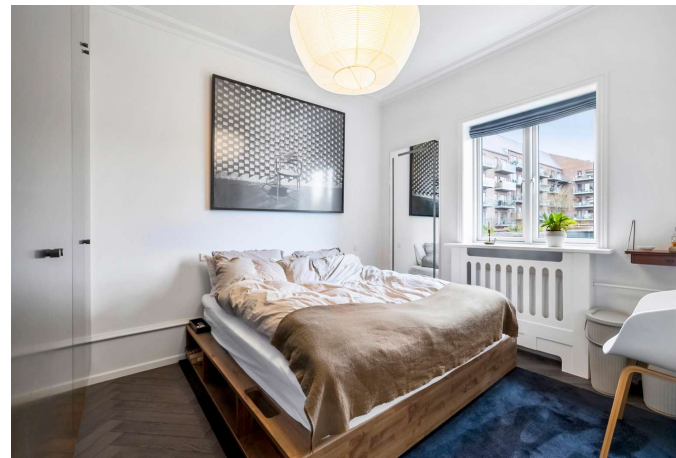
Køkken



Værelse



Badeværelse



Soveværelse

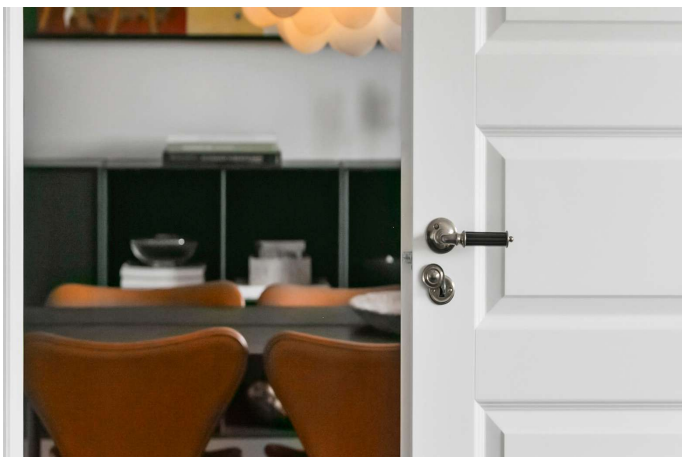


Soveværelse

Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026



Spisekøkken



Spisekøkken



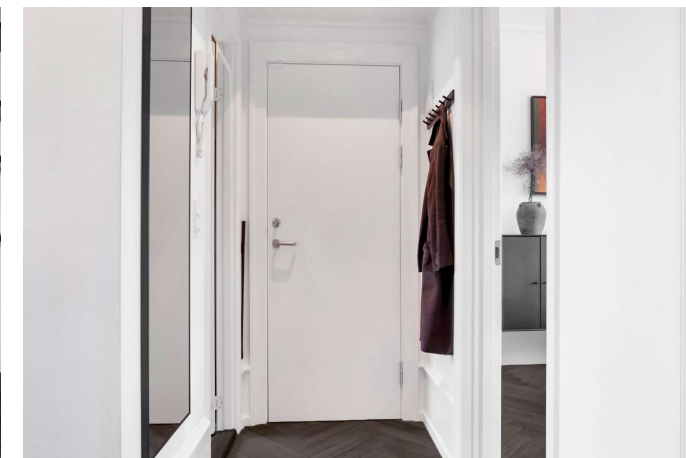
Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026



Spisekøkken



Ejendommen



Ejendommen



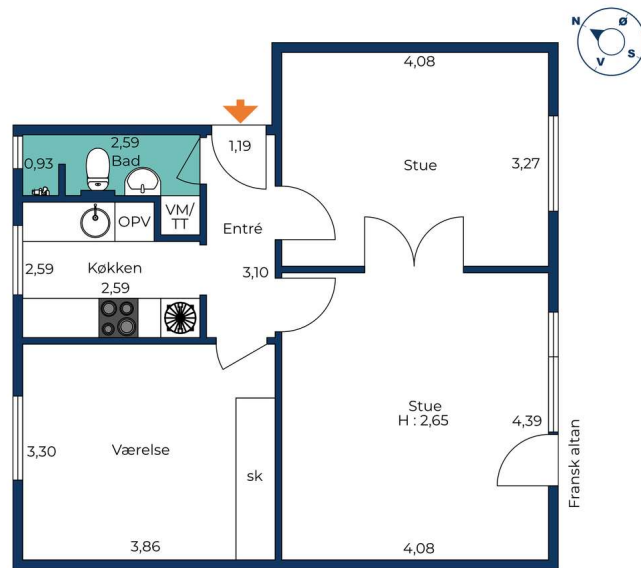
Ejendommen



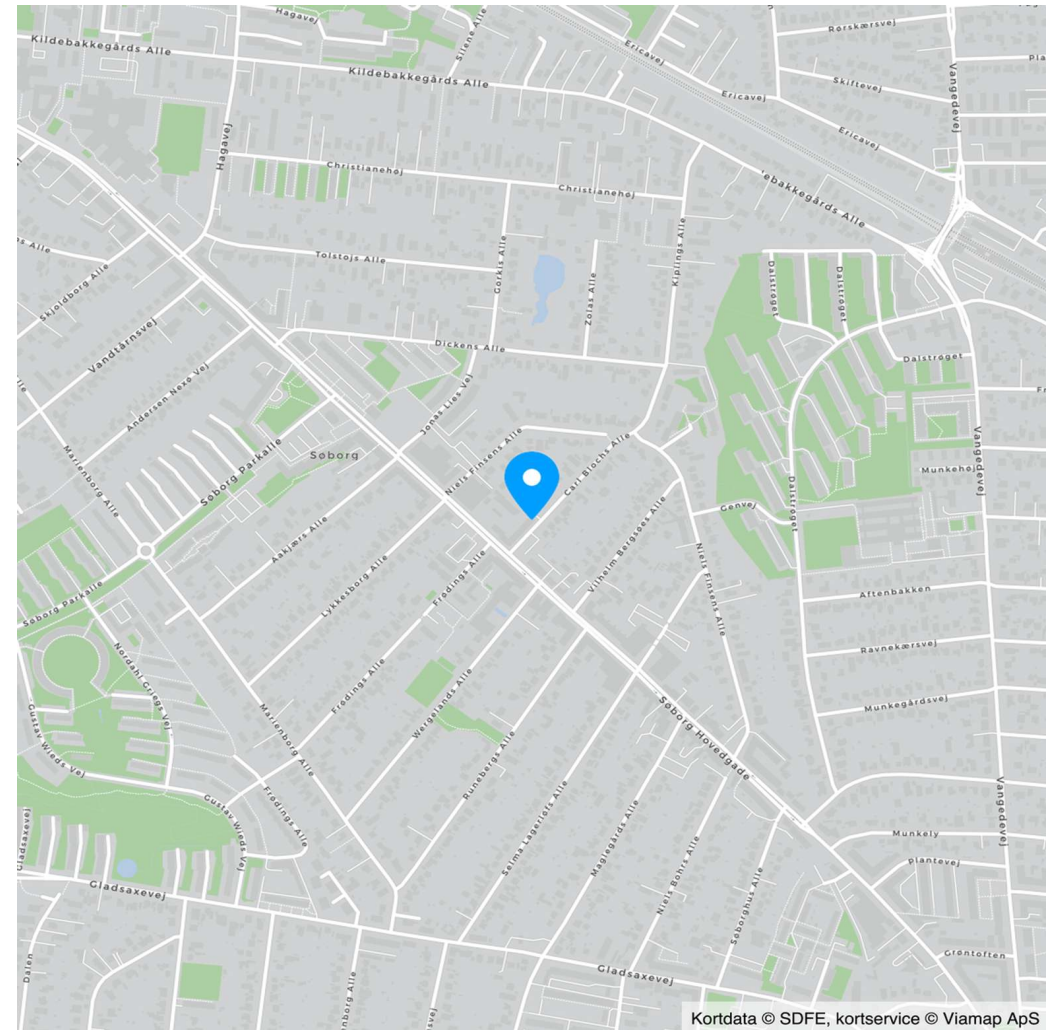
Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	22de Buddinge
BFE-nr.:	221262
Ejerl. Nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.497.000
Grundværdi:	1.536.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.997.600
Grundlag for grundskyld:	1.228.800

Arealer**

Tinglyst areal:	65 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	65 m ²
BBR-boligareal:	65 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.05.1922 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv 5_I_118
- Nr. 2: 06.06.1923 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 06.06.1923 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 23.12.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 17.03.1952 - Byplanvedtægt
- Nr. 6: 12.03.1970 - Dok om benyttelse af baghuset mv
- Nr. 7: 13.10.1971 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening,
- Nr. 8: 04.07.1997 - Tillæg til vedtægter lyst 13/10 1971 Tillige lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan 14C9 - Søborg Hovedgade 92-102
Lokalplan LP 201 - Søborg Hovedgade 92-102 m.fl.

Tilbehør:

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

Ovn (KitchenAid), Kogeplade (KitchenAid), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (KitchenAid), Opvaskemaskine (KitchenAid), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.368,96 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgssopstillingens 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 D



Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.188	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	188	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Fællesudgifter, anslået	kr.	32.000	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen , anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	4.028.800
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.	49.626			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.853 md. / 262.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.849 md. / 214.187 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: 25.03.2026

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 realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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.

AL Sydbank



Adresse: Carl Blochs Alle 5, 1. th, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223L8550
Ejerudgift/md.: kr. 4.135

Dato: 01.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Søborg hovedgade 92-94
Eksisterende sikkerhed: Kr. 11.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 65 / 3439
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum jf. sælgeroplysningsskema

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret - byzone

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.

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.

Husdyr

Ja/nej, jf betingelserne i vedtægternes § xx.

Internet

Ejendommen har intet fælles internet via en internetudbyder jf. ejerlejlighedsskema.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Forurening V1 og V2 forurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på både vidensniveau 1 og vidensniveau 2.
En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening, og som derfor gives mistanke for forurening.
Tilsvarende betyder en forurening på vidensniveau 2, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven. Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.