

# Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **87** |
| Kontant | **3.695.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **3.681** | Altan | **Ja** |
| Byggeår | **2008** | Energimærke | **A2010** |

Sagsnr. **151B0120**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

# 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: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026



Velkommen til en særdeles veldisponeret lejlighed i et moderne byggeri fra 2008, hvor funktionalitet, lys og en behagelig atmosfære går op i en højere enhed. Allerede i den store, rummelige entré fornemmer man den gennemtænkte planløsning, som giver boligen et indbydende og overskueligt flow.

På den ene side af entréen ligger to gode værelser med rolig udsigt, ideelle som børneværelser, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Boligens hjerte er det store køkkenalrum, der er naturligt opdelt med god plads til spisebord nær køkkenet og en hyggelig sofakrog i den anden ende. Det er et rum, der indbyder til både hverdagens samvær og hyggelige middage med familie og venner. I den modsatte ende af lejligheden findes et stort soveværelse, som fungerer perfekt som en privat forældreafdeling eller et regulært master bedroom.

Badeværelset er velindrettet med separat bruseniche og praktisk vaskesøjle, så hverdagen bliver nem og bekvem. Lejligheden fremstår i pæn og moderne stand med filtede vægge og et tidssvarende udtryk. Her kan du flytte direkte ind og sætte dit eget præg i det tempo, du ønsker. Fra boligen er der adgang til en stor altan, som giver et skønt ekstra opholdsrum i de varme måneder og god plads til både loungemøbler, krukker og hyggelige stunder under åben himmel.

Ejendommen er en del af et attraktivt, moderne område i Ydre Søborg, hvor grønne arealer, hyggelige fællesfaciliteter og hverdagsliv mødes. Omkring byggeriet er der anlagt små kanaler, som tilfører området en særlig stemning, og du har samtidig gåafstand til vandet ;-) De fælles grønne områder byder blandt andet på legeplads og bord-bænkesæt, så der er gode muligheder for udeliv og naboskab. Beliggenheden kombinerer rolige omgivelser med nærhed til alt det, du har brug for i hverdagen, og boligen er derfor et oplagt valg for par, den lille familie eller dig, der ønsker plads, kvalitet og moderne rammer.

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: Belma Sulejmanovic


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026











**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

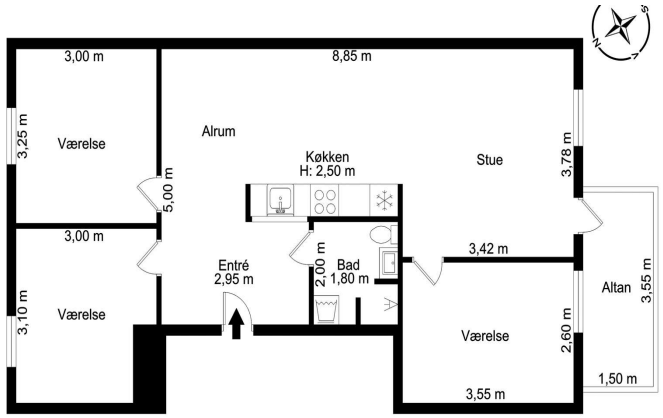
Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026









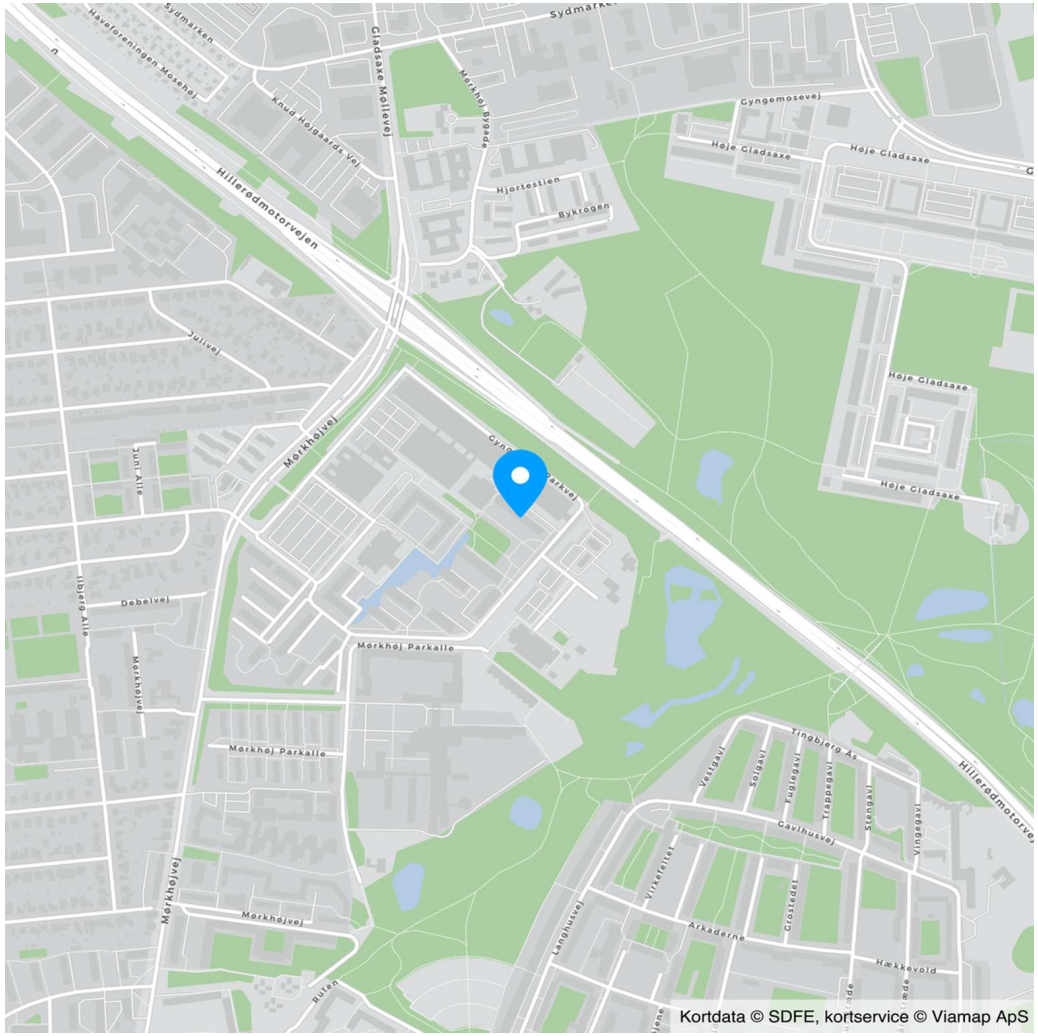
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Gladsaxe |
| Matr.nr.: | 1rt Mørkhøj |
| BFE-nr.: | 219056 |
| Ejerl. Nr.: | 33 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 2008 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 3.023.000 |
| Grundværdi: | 1.610.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.418.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.288.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 79 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | $m^2$ |
| - Heraf andre tinglyste arealer | 79 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 87 $m^2$ |

** 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: 09.04.2008 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Æblelunden
- Nr. 2: 24.04.2013 - VEDTÆGTER
- Nr. 3: 20.03.2013 - VEDTÆGTER
- Nr. 5: 27.11.2015 - Ledningsdeklaration

**Planer**
Kommuneplan 10BE1 - Gyngemosepark
Lokalplan LP 176 - Gyngemosepark
Lokalplan LP 176 Tillaeg 1 - Butikker i Gyngemosepark

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.925 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme kr. 1.481,25 pr. kvartal. Beløbet opkræves sammen med fællesudgifterne.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 A2010

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 12.334 |
| Grundskyld | kr. | 7.599 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 217 |
| Fællesudgifter | kr. | 24.020 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 44.171 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.695.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 24.050 |
| Ejerskiftegebyr til adminsitrator, anslået | kr. | 3.000 |
| Omk. til sælgers rådgiver ifm. berigtigelse af handlen | kr. | 5.800 |
| I alt | kr. | 3.727.850 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.690 md. / 260.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.436 md. / 209.231 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 19.272.000
Nr. 7: hovedstol kr. 10.074.399
Nr. 8: hovedstol kr. 16.472.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Ejerforening**
Navn: E/F Æblelunden
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: /
Tinglyst: 79 / 7029
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 - byzone**
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

**Udlejning**
Det er tilladt at leje lejligheden ud

**Husdyr**
Der må ifølge ejerforeningens husorden holdes husdyr. Det er dog ikke tilladt at holde aber, slanger og andre krybdyr. Det er ikke tilladt at holde kamphunde, muskelhunde eller lignende racer i Æblelunden.

**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.

**Relaksation**
Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relakseres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

**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

Adresse: Gyngemose Parkvej 53, 2. tv, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 151B0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 02.11.2026

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="">>
</http:></http:>

**Stigning i EF**
Der gøres opmærksom på, at der i ejerforeningen er vedtaget en årlig stigning i fællesudgifter på 2,5%


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!