



REAL

Fremtidsvej 17, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.341	Grund m2	810
Byggeår/ombygget	1930/1967	Energimærke	E

Sagsnr. **151D1019**

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: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der emmer af historie og karakter. Bygget i 1930, tilbyder denne bolig et boligareal på hele 130 kvadratmeter, hvor klassisk charme møder moderne komfort. Villaen byder på en stor stue med naturlig opdeling i lounge- og spisestueområder, som skaber en indbydende atmosfære for både afslapning og underholdning. Fra stuen er der direkte udgang til en overdækket terrasse, perfekt til at nyde de lange sommeraftener.

Køkkenet er funktionelt indrettet med en lille spiseplads, ideel til hverdagsmåltider eller morgenkaffen. Der er mulighed for at åbne op mellem køkkenet og stuen for at skabe det store køkken-alrum, som mange moderne familier drømmer om. Denne ændring vil ikke kun give mere plads men også muligheden for at åbne direkte ud til haven fra det nye alrum – en oplagt måde at bringe naturen helt tæt på.

Badeværelset er lyst og indbydende med brus, mens bryggerset har sin egen praktiske indgang. Et ekstra værelse kan bruges som kontor eller gæsteværelse alt efter behov. På første sal finder du tre gode lyse værelser, der alle har udsigt over den smukke have eller kvarterets grønne omgivelser.

Udendørs venter en stor solrig forhave samt baghave med æbletræer og solterrasse – et sandt paradis for dem der elsker udelivet. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen hvilket sikrer privatliv samt fri udsigt fra alle husets vinduer. Beliggenheden er optimal; tæt på Buddinge station samt dagligvarebutikker gør hverdagen nemmere, mens områdets skoler understreger kvarterets familievenlige profil.

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: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

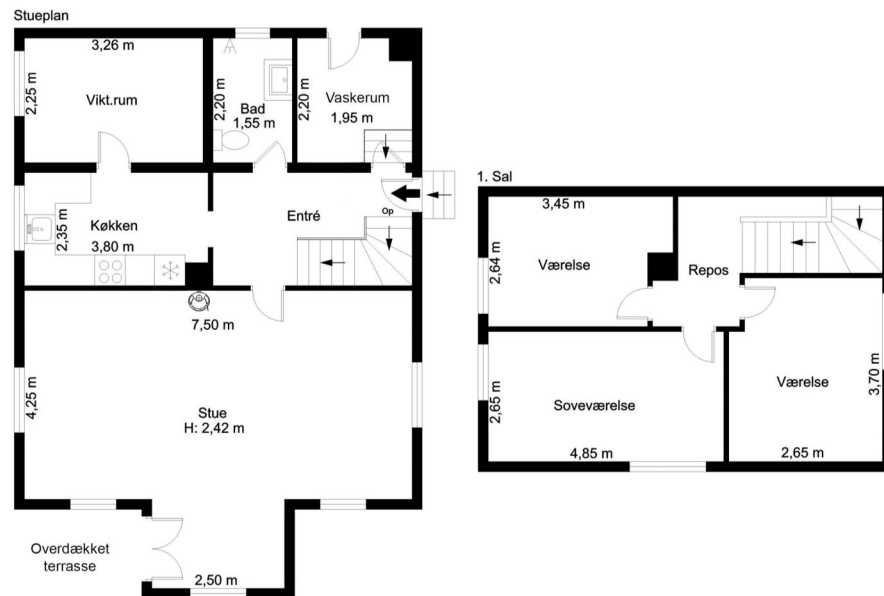
Dato: 11.11.2025



Adresse: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast

Adresse: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	16 ac Buddinge
BFE-nr.:	2012626
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1930/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.789.000 kr.
Grundværdi:	4.263.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.831.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.410.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	810 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	43 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	16 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Planer:

Kommuneplan: 2025 for Gladsaxe

Spildevandsplan:

Kloakopland: Utterslev Mose - delområde Buddinge
Eksisterende kloaktype: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) fra 2035
Spildevandsplan 2021

Lokalplaner:

Nr. 114 Nordvad, Fremtidsvej, Kontorvej og Kildebakken

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.04.2000 lbnr. 7542-05 Lokalplan nr. 114 Filnavn: 5_S_129

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, mrk. Indesti. Der mangler indikationer ved knapper på ovn. Emhætte, mrrk. Siemens. Opvaskemaskine, mrk. Miele.
Medfølger ikke: Vaskemaskine og køle/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 11.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anslået ud fra Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

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.

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/linieføring-og-stationer/>>>



Adresse: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 11.11.2025



Adresse: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.539	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	20.121	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.660	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	4.271			
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	7.046.919
Grundejerforening (sælger ej tilmeldt)	kr.	150			
Rottebekæmpelse	kr.	209			

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

52.094

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.686 md./ 440.229 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.257 md./ 363.085 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: 06.11.2025
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 **Forbehold:** Ingen

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: Fremtidsvej 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 151D1019
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 11.11.2025

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:

Ingen

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.: Ja

Navn: Fremtidens grundejerforening formand Magrethe Frausing

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.