



REAL

Christianevej 63, st. mf., 2860 Søborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	46
Kontantpris	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.976		
Byggeår	1943	Energimærke	C

Sagsnr. **151P0635**

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: Christianehøj 63, st. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151P0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.976

Dato: 20.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af komfort og bekvemmelighed. Beliggende i et fredeligt område tæt på både Kildebakken station og Søborg Hovedgade, er denne bolig ideel for dem, der ønsker at bo centralt men stadig nyde roen fra de omkringliggende omgivelser.

Lejligheden strækker sig over 46 kvadratmeter. Den er velholdt og har gennemgået flere opdateringer for at sikre moderne bekvemmeligheder uden at miste sin oprindelige charme. Det nyere køkken er funktionelt indrettet med god skabsplads og moderne faciliteter, hvilket gør det til et perfekt sted for madlavning og hyggelige stunder.

Den store stue er lysfyldt og rummelig, hvilket giver rig mulighed for både afslapning og underholdning af gæster. Værelset er ligeledes rummeligt med plads til både seng og garderobeopbevaring. Lejligheden rummer også et stort kælderrum, som giver ekstra opbevaringsmuligheder – ideelt til dem der har brug for lidt ekstra plads.

En særlig attraktion ved denne ejendom er muligheden for at få egen have.

Med sin fantastiske beliggenhed tæt på offentlig transport samt indkøbsmuligheder på Søborg Hovedgade, tilbyder denne lejlighed den perfekte balance mellem bylivets puls og naturens ro.

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.

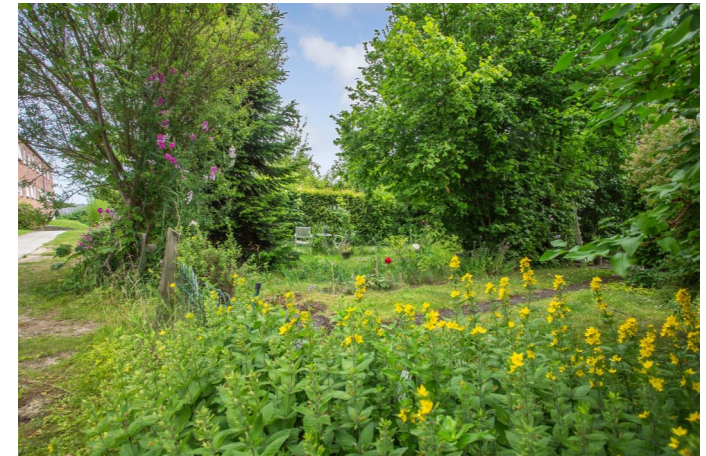
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Christiansen

Adresse: Christianehøj 63, st. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151P0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.976

Dato: 20.08.2025





Adresse: Christianehøj 63, st. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151P0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.976

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	20 dæ Buddinge m.fl.
BFE-nr.:	220745
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.702.000 kr.
Grundværdi:	1.095.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.361.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	876.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	46 m ²
- heraf boligareal:	46 m ²

BBR-boligareal:	46 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.12.1921 lbnr. 5904-05 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 18.01.1922 lbnr. 0000659205 Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 08.01.1943 lbnr. 17864-05 Dok om samhørighed mellem 20Y og 20DÆ
Nr. 4 lyst d. 17.03.1952 lbnr. 5870-05 Byplanvedtægt
Nr. 5 lyst d. 12.02.1997 lbnr. 2949-05 Tillæg til vedtægter lyst 22/1 1987 o.s. dok.nr. 1191
Nr. 6 lyst d. 24.04.2001 lbnr. 5199-05 Tillæg til vedtægter lyst 22/1 1987 o.s. dgb.nr.1191
Nr. 7 lyst d. 18.05.2006 lbnr. 11693-05 Tillæg til vedtægter dgb.nr. 1191
Nr. 8 lyst d. 05.08.2009 lbnr. 10925-05 Tillæg til vedtægter lyst den 22.01.1987 dgb. nr. 1191
Nr. 9 lyst d. 22.01.1987 lbnr. 1191-05 Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende

Planer

- Kommuneplan
- Lokalplan
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn - Samsung
Kogeplade - Samsung
Emhætte - IKEA
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - Siemens
Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Christianehøj 63, st. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151P0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.976

Dato: 20.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vandforbrug

Udgifter til vandforbrug er indeholdt i fællesudgifterne, da der ikke er individuelle forbrugsmåler på vandet.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr i bebyggelsen. Der henvises til husorden.

Udlejning

Udlejning er tilladt. Der henvises til vedtægtens §19.

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

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 3.067 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der opkræves p.t. årligt a conto varme kr. 5.100

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 C.



Adresse: Christianehøj 63, st. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151P0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.976

Dato: 20.08.2025

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/>>>



Adresse: Christianehøj 63, st. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151P0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.976

Dato: 20.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.944	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.168	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	27.516	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Røttebekæmpelse	kr.	134	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	1.825
Antenne	kr.	7.944	I alt	kr.	2.013.175

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

47.706

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.871 md./ 130.447 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.872 md./ 106.468 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: 18.08.2025
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:** Der henvises til side 5

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: Christianehøj 63, st. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151P0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.976

Dato: 20.08.2025

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:

Fælleslån vedr. byggelån faldstammer - Afdrag og renter på dette lån ER indeholdt i den ordinære fællesudgift. Der kan ikke ske delindfrielse af dette lån af den enkelte lejlighedsejer.

Fælleslån vedr. tag og vinduer - Nærværende lejlighed deltager ikke i dette fælleslån.

Fælleslån vedr. kloak - Nærværende lejlighed deltager ikke i dette fælleslån.

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	917.579	917.579	808.133	DKK	2	56.357	23,50	4,04			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/24

Adm. fordelingstal: 1/24

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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.