



REAL

Silene Alle 18, 2860 Søborg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Villa, 1 fam.
7.995.000
4.345
1913/1982

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

142
5
637
C

Sagsnr. **151D0956**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Søborg og Dyssegård
v/ Andersen & Christiansen ApS / CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. 39400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

REAL

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: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i et fint hjørne af Søborg, hvor du får en unik kombination af klassisk charme og moderne komfort. Ejendommen, der er opført i 1913, stråler med sin palæagtige fremtoning og hvidpudsede facade, som sammen med de glaserede teglsten og to elegante balkoner giver et storslået førstehåndsbildtryk.

Indenfor venter et boligareal på hele 142 kvadratmeter fordelt på en yderst gennemtænkt planløsning. I stueplan finder du et stort køkken-alrum med direkte udgang til en dejlig terrasse – perfekt til hyggelige familie middage eller afslappende stunder i solen. Derudover byder stueetagen på et ekstra værelse samt badeværelse og toilet.

På førstesalen mødes du af tre rummelige værelser samt et åbent kontorområde, foruden en skøn hems med gulvvarme. Hele denne etage er udstyret med gulvvarme for optimal komfort året rundt. Fra første sal har du adgang til to store solrige terrasser, hvorfra du kan nyde udsigten over kvarterets grønne omgivelser.

Kælderen er blevet flot renoveret og tilbyder yderligere 89 kvadratmeter boligkvalitet – heriblandt en praktisk garage på 18 kvadratmeter. Dette bringer det samlede boligareal op på imponerende 231 kvadratmeter.

Beliggenheden er ideel for pendlere såvel som familier, da ejendommen ligger tæt på både Kildebakke Station og Vangede Station. Her får man virkelig meget hus for pengene.

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: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025



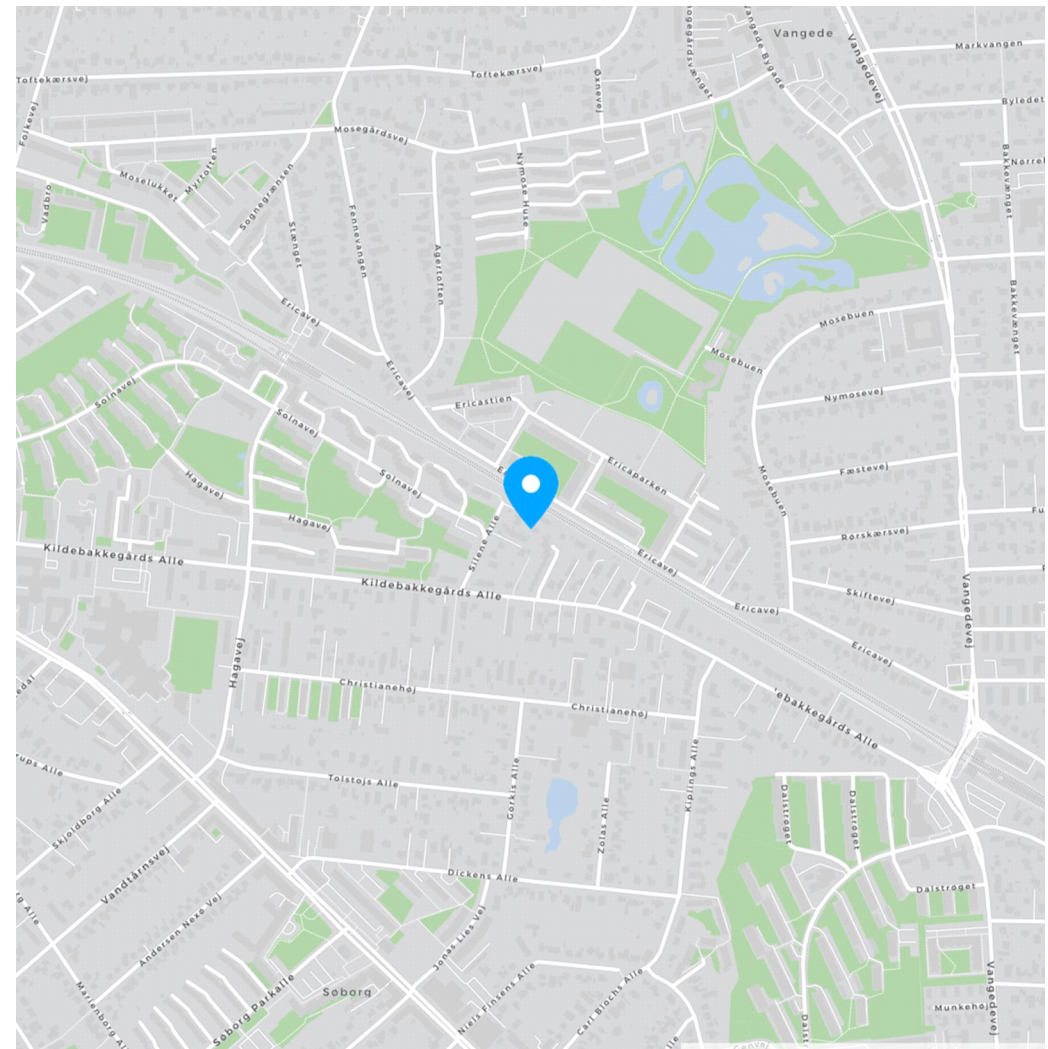
Adresse: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	18 af Buddinge
BFE-nr.:	2013066
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1913/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.782.000 kr.
Grundværdi:	4.103.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.625.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.282.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	637 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	89 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 - Gladsaxe Kommuneplan 2021
Spildevandsplan - Gladsaxe Spildevandsplan 2021
Lokalplan - BP 8 Område ved Hareskovbanen
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.03.1913 lbnr. 1175-05 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Filnavn: 5_M_139
Nr. 2 lyst d. 10.05.1922 lbnr. 988-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 5_M_139
Nr. 3 lyst d. 13.03.1953 lbnr. 5728-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5_AZ_50
Nr. 4 lyst d. 12.07.1958 lbnr. 5515-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 5_M_139
Nr. 5 lyst d. 25.01.1972 lbnr. 727-05 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal
mv Filnavn: 5_M_139
Nr. 6 lyst d. 22.05.2002 lbnr. 9378-05 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv
Filnavn: 5_BH_129
Nr. 1 lyst d. 19.03.1913 lbnr. 1175-05 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Filnavn: 5_M_139
Nr. 2 lyst d. 10.05.1922 lbnr. 988-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 5_M_139
Nr. 3 lyst d. 13.03.1953 lbnr. 5728-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5_AZ_50
Nr. 4 lyst d. 12.07.1958 lbnr. 5515-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 5_M_139
Nr. 5 lyst d. 25.01.1972 lbnr. 727-05 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal
mv Filnavn: 5_M_139
Nr. 6 lyst d. 22.05.2002 lbnr. 9378-05 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv
Filnavn: 5_BH_129

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 26.610,00 Kwh + 887 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det anførte forbrug er anført ud fra energimærkets oplysninger.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.591	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	19.366	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.933
Husforsikring	kr.	4.570	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	4.431	I alt	kr.	8.054.783
Rottebekæmpelse 2025	kr.	181			

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

52.138

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.010 md./ 504.115 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.649 md./ 415.792 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: 04.11.2025
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:** 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: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025

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.: Nej

- Tilbehør:**
Ovn - Bosch
Kogeplade - WITT
Emhætte - Themex
Mikroovn - Bosch
Køleskab - Siemens
Skuffekøleskab - Ariston
Fryser - Bosch
Opvaskemaskine - ASKO
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Bosch

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 forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

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/>>>

Spildevandsplan



Adresse: Silene Alle 18, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151D0956
Ejerudgift/md.: kr. 4.345

Dato: 06.11.2025

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.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen, såfremt der er en 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, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.