



REAL

Marienborg Alle 37, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.958	Grund m2	585
Byggeår/ombygget	1920/1970	Energimærke	D

Sagsnr. **151D1022**

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: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne 20'er villa, på Marienborg Alle 37, midt i Søborg Skoledistrikt.

Boligens 150 m2, giver jer rigeligt plads til hele familien. Huset har en god planløsning, som indbyder til samvær og hygge i hjemmets hjerte - det åbne alrum og den lyse rummelige stue. Her kan begge døre foldes op, så terrassen og have bliver en integreret del af stuen.

Stueplan rummer også 2 badeværelser samt toilet, hvilket gør det nemt for både gæster og beboere at benytte faciliteterne uden besvær. Derudover er der adgang til et stort disponibelt rum samt et praktisk vaskerum, hvor det andet lidt ældre badeværelse finder sted, og som sikrer, at alle hverdagens gøremål klares let og effektivt.

På første sal finder du tre lyse soveværelser, hvor der er plads til både børnene eller kontorpladsen for dem, der arbejder hjemmefra. Villaen fremstår i god og indflytningsklar stand.

Udenfor venter en dejlig stor sydvendt have fuld af solskin – et sandt paradis for haveentusiaster eller dem, der blot ønsker privatlivets fred i grønne omgivelser. Haven er ganske privat og ugeneret takket være beliggenheden på en koteletgrund, hvilket betyder at du er trukket godt tilbage fra vejen.

Beliggende i det attraktive Søborg Skoledistrikt får du her den perfekte kombination af rolig villakvarterstemning tæt på byens mange tilbud. Svømmehallen ligger kun få minutter væk ligesom grønne arealer inviterer til friske gå- eller løbeture. Super-cykelstien gør pendlingen ind til byen hurtig og bekvem.

Vi glæder os til at byde jer velkommen.

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: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026



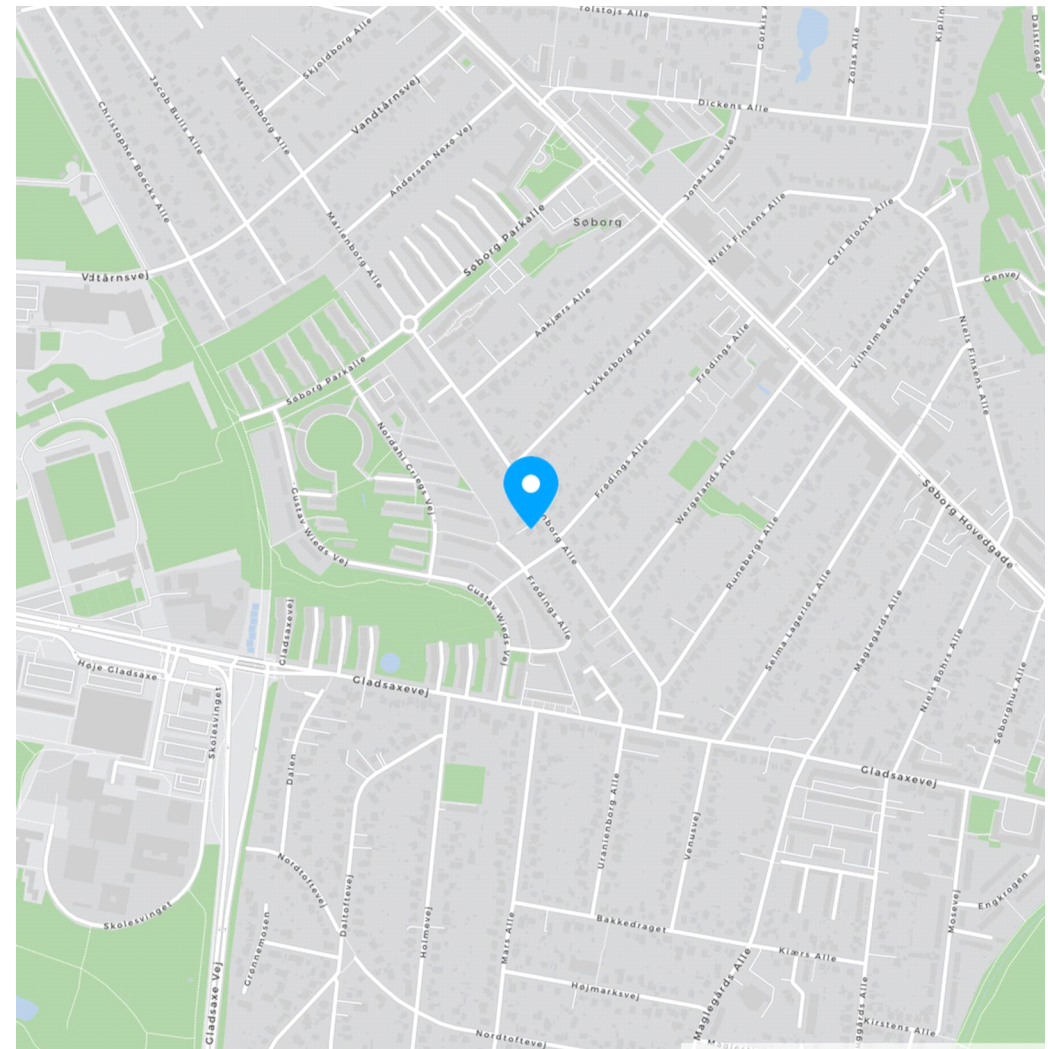
Adresse: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	1 ho Buddinge
BFE-nr.:	2009658
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/1970

Arealer*

Grundareal:	585 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 15.10.1960 lbnr. 8516-05 Tillægstekst Dok om udgifter til vedligeholdelse af en kloakledning Filnavn: 5_AO_354
Nr. 2 lyst d. 27.03.1969 lbnr. 2668-05 Tillægstekst Dok om installation af centralvarmeanlæg mv
Nr. 3 lyst d. 09.07.1987 lbnr. 9759-05 Tillægstekst Lokalplan nr. 15.09 Filnavn: 5_C_534

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan 1.05
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.632.000 kr.
Grundværdi:	4.731.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.305.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.784.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Electrolux), Ovn (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Fryser kælders (Gram) Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Whirlpool), Fryser i kælders (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026

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.: 23.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsopgørelse for 2024 lyder på kr. 20.046,48

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	22.330	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Nuværende hus-forsikringspræmie jf. sælger	kr.	5.522	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	55.850
Grundejerforening, anslået	kr.	100	I alt	kr.	9.060.436
Rottebekæmpelse 2025	kr.	209			
Renovation 2025	kr.	4.271	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		59.490			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.173 md./ 578.075 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.484 md./ 473.806 år v/24,00%
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: 17.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026

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:

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
Realkredit Danmark/2,5% Obligationslån	Obligationslån	3.395.000	3.395.000	2.998.529	DKK	2,5	101.429	26,25	3,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Søborg Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettelse forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettelse forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 0.

Se mere på 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.

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.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

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/>>>



Adresse: Marienborg Alle 37, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1022
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 22.01.2026

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/liniefoering-og-stationer/>>>

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.