



REAL

Mars Alle 1, 2860 Søborg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Villa, 1 fam.
7.250.000
5.028
1933

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

132
5
471
D

Sagsnr. **151B0037**

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: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Du bydes velkommen til Mars Alle NR 1. Med et boligareal på 132 kvadratmeter, bygget i 1933, er denne ejendom et sandt eksempel på klassisk arkitektur kombineret med moderne bekvemmeligheder. Huset byder på en ideel planløsning, der gør det perfekt for både familier og par, der ønsker god plads og komfort.

Når du træder ind i stueetagen, bliver du mødt af hele tre rummelige stuer samt et funktionelt køkken og et praktisk toilet. De lyse stuer giver mulighed for at skabe hyggelige opholdsområder til både afslapning og underholdning. Fra den ene stue har du direkte adgang til en skøn solrig terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller holde sommerfester med vennerne. Terrassen fører videre ned til en lukket og ugeneret have – din egen private oase uden indkig fra naboerne.

På første sal finder du tre gode soveværelser med god loftshøjde og masser af plads til opbevaring. Her er også endnu et toilet, hvilket gør hverdagen nemmere for hele familien. Værelserne er perfekte som børneværelser, gæsteværelse eller hjemmekontor alt efter dine behov.

Kælderen rummer flere disponible rum samt bade faciliteter – ideelt som vaskerum eller ekstra opbevaringsplads. Huset er løbende vedligeholdt og moderniseret med respekt for den oprindelige stil; her får du muligheden for at sætte dit eget præg eller blot nyde husets nuværende charme.

Ejendommen har også en praktisk indkørsel med mulighed for opladning af elbil – perfekt hvis du er grøn bilist! Beliggenheden i Søborg sikrer dig kort afstand til alle hverdagens fornødenheder såsom skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder samt offentlig transport.

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: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025



Adresse: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast

Adresse: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	2 gb Buddinge
BFE-nr.:	2010156
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.224.000 kr.
Grundværdi:	4.210.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.979.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.368.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	471 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m ²

9 kvm badeværelse i kælderen indgår i boligarealet.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 11.06.1955 lbnr. 5131-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5_A_559
Nr. 2 lyst d. 29.04.1997 lbnr. 7705-05 Tillægstekst Lokalplan nr 100 Filnavn: 5_S_240

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Witt), Emhætte (Witt), Køle-/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Vandhane med kogende vand (Grohe Red)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 45.000 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer 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 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 25.394	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.250.000
Grundskyld	kr. 19.871	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr. 8.525	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.350
Grundejerforening, anslået	kr. 1.500			
Rottebekæmpelse	kr. 167	I alt	kr.	7.306.958
Renovation	kr. 4.271			
Skorstensfejer	kr. 614			

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

60.342

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.173 md./ 458.073 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.486 md./ 377.827 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 3 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: 27.11.2025
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

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: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025

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:

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/F5K FlexLån®	Kontantlån	2.654.612	2.635.430	2.638.330	DKK	-0,24	127.849	25,50	3,08			Nej	
Realkredit Danmark/2,9% Obligationslån	Obligationslån	710.655	710.655	715.376	DKK	2,88	44.667	27,50	3,94			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene 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 forurenede 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

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.



Adresse: Mars Alle 1, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0037
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 27.11.2025

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/>>>

Tilslutning til fjernvarme

Jf. følgende link er der planlagt fjernvarme i området i 2025-2027.

<https://gentofte.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c5b3a5571524ac6bb6754c9b7743609>

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.