

Stengårds Alle 272, 2860 Søborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**208**
Kontant	**9.795.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**5.606**	Grund m^2	**797**
Byggeår/ombygget	**1935/2008**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **151P0669**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Stengårds Alle 272, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 151P0669
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 17.11.2026



Nogle hjem er skabt til at blive boet i. Andre er skabt til at blive elsket. På Stengårds Allé 272 får I begge dele. Her venter en gennemført og rummelig bolig, hvor gode materialer, lys og gennemtænkte løsninger går hånd i hånd med en beliggenhed, der giver jer det bedste fra to verdener: fred og privatliv lige uden for døren – og byen tæt på.

Huset har gennem årene fået flere til- og ombygninger, altid med blik for kvalitet og de detaljer, der gør en forskel i hverdagen. Lyset får lov at fylde rummene, loftshøjden giver luft, og de massive Junkers-trægulve tilfører en varm og naturlig stemning. Her er plads til både familieliv, hjemmearbejde, gæster og de stille stunder. Et af hjemmets mange særpræg er det tidligere selvstændige boligafsnit, der i dag bruges som fitnessrum. Med egen indgang, badeværelse, og bevarede køkkeninstallationer kan det nemt også fungere som eksempelvis teenage/senior - eller gæsteafdeling evt. som seperat boligdel.

Udenfor fortsætter oplevelsen. Den lukkede gårdhave er en lille oase, fuldstændig ugeneret og med sol fra frokost til solnedgang. Haven er grøn, veletableret og børnevenlig med legehus, mens den helårsisolerede bygning giver plads til værksted, cykler, brænde og opbevaring.

Ejendommen er samtidig tænkt til nutidens behov med fjernvarme og solcelleanlæg. På Indmarken er der privat indkørsel med plads til tre biler samt ladeboks til elbil. Beliggenheden er svær at komme udenom. I bor på den rolige og attraktive del af Stengårds Allé, hvor det stærke naboskab stortrives, og hvor der kun er begrænset beboertrafik, da denne del af alléen er fri for gennemkørende trafik. Samtidig ligger indkøb, skole og institutioner få minutter væk. Buddinge Station og Gladsaxe Trafikplads med letbanen giver gode forbindelser, og på cykel er både Lyngby, Herlev og København inden for overskuelig rækkevidde.

Et hjem med historie, kvalitet og muligheder – og med den sjældne kombination af privatliv, fællesskab og en central beliggenhed.

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: Belma Sulejmanovic

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

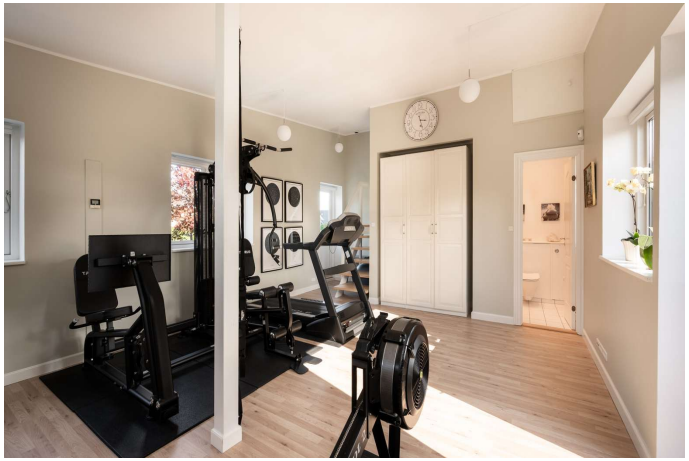
Adresse: Stengårds Alle 272, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 151P0669
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 17.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

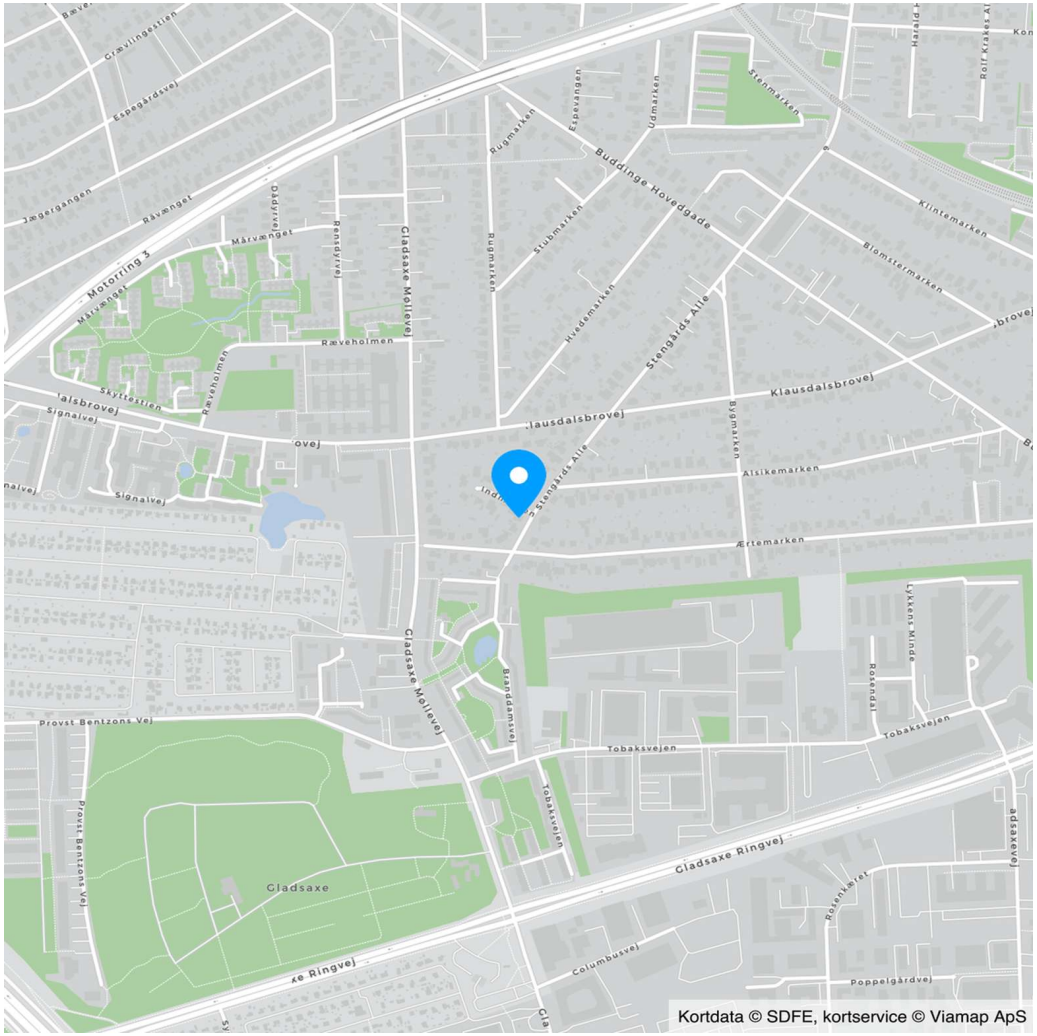
Adresse: Stengårds Alle 272, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 151P0669
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 17.11.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Stengårds Alle 272, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 151P0669
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	11fh Gladsaxe
BFE-nr.:	2016591
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	7.669.000
Grundværdi:	4.211.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.135.200
Grundlag for grundskyld:	3.368.800

Arealer**

Grundareal:	797 m²
Boligareal i alt:	208 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	103 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 11B13 - Klausdalsbrovej / Stengårds Allé
Lokalplan LP 65 - Gladsaxe kvarter, midt

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (LG), Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Mikrobølgeovn (Logik), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Stengårds Alle 272, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 151P0669
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 38 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Solcelleanlæg
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Stengårds Alle 272, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 151P0669
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	31.290
Grundskyld	kr.	19.876
Rottebekæmpelse	kr.	335
Renovation	kr.	4.296
Husforsikring	kr.	10.786
Skorstensfejning	kr.	684
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	67.267

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	9.868.150

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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.832 md. / 657.982 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.797 md. / 537.561 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Stengårds Alle 272, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 151P0669
Ejerudgift/md.: kr. 5.606

Dato: 17.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 396.000
Nr. 2: hovedstol kr. 364.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.961.000
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000
Nr. 5: hovedstol kr. 830.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Områdeklassicisering - Byzone
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 jf. oplysninger fra https://geofa-kort.geodanmark.dk
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

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.

Solcelleanlæg
Der er på ejendommen installeret solcelleanlæg.
Solcelleanlægget har GSRN-nr. 571311317910402846 6 med afregningsform gruppe 3, øjebliksafregning.
Solcelleanlægget afleveres i brugbar stand.

Afvigelser på BBR
Køber gøres opmærksom på, at der er afvigelser mellem BBR og de faktiske forhold på ejendommen, idet at arealet for beboelsesbygningen afviger fra BBR samt værkstedet ikke er anført på BBR.

Olietank
Der gøres opmærksom på at der er en inaktiv olietank på ejendommen.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!