



REAL

Engkrogen 5, 2860 Søborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	94
Kontantpris	7.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.328	Grund m2	213
Byggeår	1948	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1043**

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: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

En af de klart bedste adresser i Mosekvarteret hedder Engkrogen. Igennem historien har man altid kaldt det for det smukkeste hjørne af Søborg, men det må være op dig dig at vurdere. Adressen ligger på en lille og rolig stikvej med direkte adgang til Mosekvarteret smukke natur. Sådan en beliggenhed forpligter naturligvis, så her kan vi udbyde et lækkert rækkehus, som byder på 150 etagemeter i overbevisende boligkvalitet.

Huset har hjemme i den bynære ende af kvarteret, så selvom I helt bogstaveligt talt har pragtfuld natur i baghaven, er der kun få minutters gang til Søborg Hovedgade. Derfor er det kun glædeligt, at selve huset er en lille hyldet til det nære og hjemlige. Den lille række blomstrede op som resultat af efterkrigstidens boligmangel, og huset præsenterer sig med rødt tegltag og pudsede facader i afdæmpede gråtoner.

Men det bliver endnu bedre. Selve boligen lever nemlig op til sit forlæg, og alt fremstår standsmæssigt indflytningsklart. I stueplan samler boligen sig om opholdsmiljøerne, der består af et køkken i åben forbindelse med stue. Køkkenet er holdt i lyse, nordiske toner - mens stuerne byder på et flot lysindfald og charmerende radiatorskjulere. Smukt sildebensparket går igen, i hele stueetagen imens et mindst ligeså smukt fletparket pryder førstesalen.

To gode værelser og et enkelt med hems udgør førstesalen - ét af dem med indbygget skabsplads. Her finder I også et indbydende badeværelse med bruseniche og moderne inventar. Kælderen byder på god opbevaringsplads, kontor eller afdeling til familiens teenager. Etagen har desuden egen indgang, og afrundingsvis får I et lækkert bryggers samt flere disponible rum af høj kvalitet.

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.

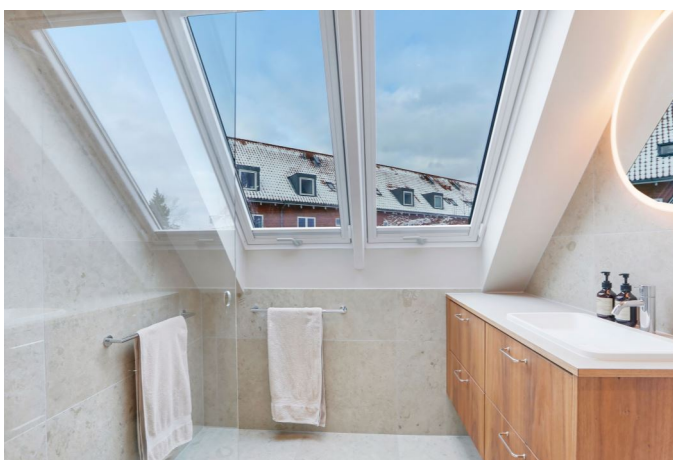
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

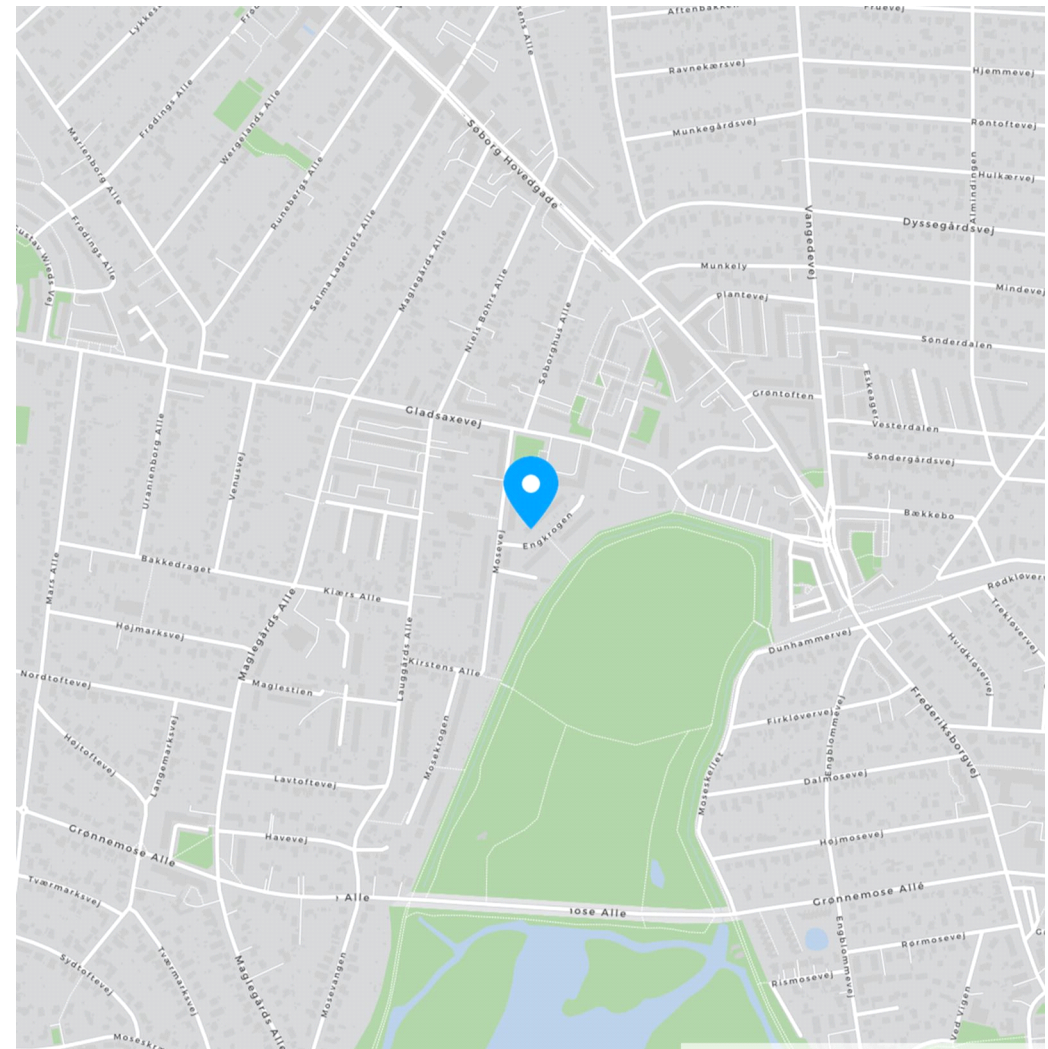
Dato: 20.01.2026



Adresse: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 20.01.2026



Adresse: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	16 ev Buddinge
BFE-nr.:	2012757
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.270.000 kr.
Grundværdi:	3.836.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.216.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.068.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	213 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	38 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	56 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. 29.08.1946 lbnr. 12002-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 5_S_615
Nr. 2 lyst d. 08.01.1948 lbnr. 22246-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 5_S_615
Nr. 3 lyst d. 08.01.1948 lbnr. 22247-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 5_S_615
Nr. 4 lyst d. 15.10.1948 lbnr. 14787-05 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv Filnavn: 5_S_615
Nr. 5 lyst d. 11.06.1955 lbnr. 5131-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5_A_559
Nr. 6 lyst d. 01.09.2017 lbnr. 1009094116 Filnavn: e98af419-5737-446b-9550-11b42d99e9de

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Byplan 17
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Køleskab (IKEA), Fryser (IKEA), Quooker, Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (LG),
Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 16.400,00
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 C.



Adresse: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.502	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.595.000
Grundskyld	kr.	18.106	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	7.423	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.450
Grundejerforening	kr.	250	I alt	kr.	7.649.201
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	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.		
Renovation, anslået	kr.	4.500			
Ejerudgift i alt 1 år		51.930			

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.696 md./ 488.351 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.355 md./ 400.265 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: 16.01.2026
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: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 20.01.2026

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	5.276.000	5.390.148	5.308.039	DKK	2,25	191.455	28,75	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Engkrogen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene 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. Lettete forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

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/>>>

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

Tilslutning til fjernvarme

Spildevandsplan



Adresse: Engkrogen 5, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 151D1043
Ejerudgift/md.: kr. 4.328

Dato: 20.01.2026

Jf.
<https://gentofte.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c5b3a5571524ac6bb6754c9b7743609>
er fjernvarme planlagt til 2025-2026.

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.