

# Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig m$^2$ | **60** |
| Kontant | **1.995.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **1.002** | | |
| Byggeår | **2023** | | |

Sagsnr. **151B0101**

**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: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000
Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002
Dato: 10.11.2026



Dette topmoderne og hus skiller sig ud fra mængden med sin stilfulde indretning og luksuriøse detaljer. Når du træder indenfor, mødes du af en lys entré, der leder direkte ind i boligens hjerte. Store fliser i marmorlook pryder gulvet og giver huset et eksklusivt, sammenhængende præg. Den åbne planløsning forbinder det lyse køkken, med masser af skabsplads, direkte med den rummelige opholdsstue. Her strømmer lyset ind, og der er rigelig plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofahjørne.Ud over det åbne køkken-alrum byder huset på et funktionelt, moderne badeværelse samt to lyse og indbydende værelser.

**Udeliv**

Udelivet er tænkt ind i enhver detalje. Haven er privat, nem at vedligeholde og danner den perfekte ramme om alt det, man drømmer om: lige fra ren afslapning på græsset til leg, kongespil og glæden ved at dyrke egne jordbær. Den tilbyder også plads til vilde blomster og er et roligt frirum, hvor man kan trække sig tilbage fra hverdagens hektik. Der er en træterrasse rumdt om hele boligen, så du blot kan rykke dig efter solen.

**Ideel beliggenhed: Natur og byliv i perfekt balance**

Beliggenheden i Søborg er ideel med kort afstand til både Mørkhøjs lokale faciliteter og Herlevs urbane tilbud. Mørkhøj byder på gode skoler, daginstitutioner og lokale butikker, mens Herlev med sine store shoppingmuligheder og moderne bycentrum tilbyder masser af liv, caféer og indkøb.

Transporten til og fra adressen bliver ikke nemmere. Der er fremragende forbindelser med både bus, S-tog og det overordnede vejnet. Foretrækker du cyklen, er den det oplagte valg: Fra Københavns centrum tager det kun omkring 30 minutter at cykle de 9 kilometer ud til din egen, topmoderne oase.

Her får du alt i én pakke – nybygget luksus, en nem have og en attraktiv beliggenhed tæt på alt.

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


**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: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

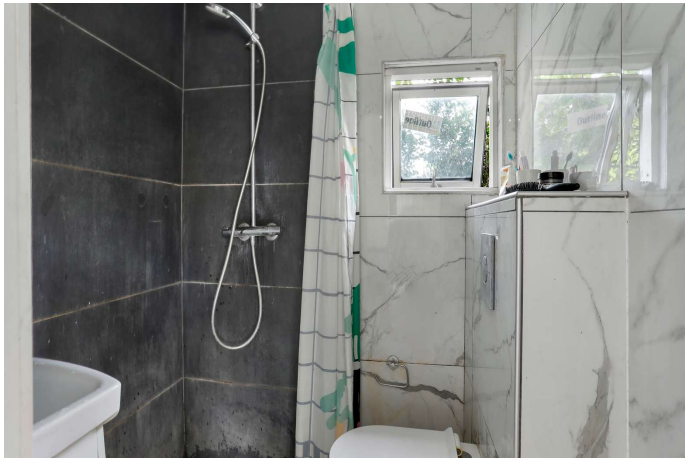
Dato: 10.11.2026











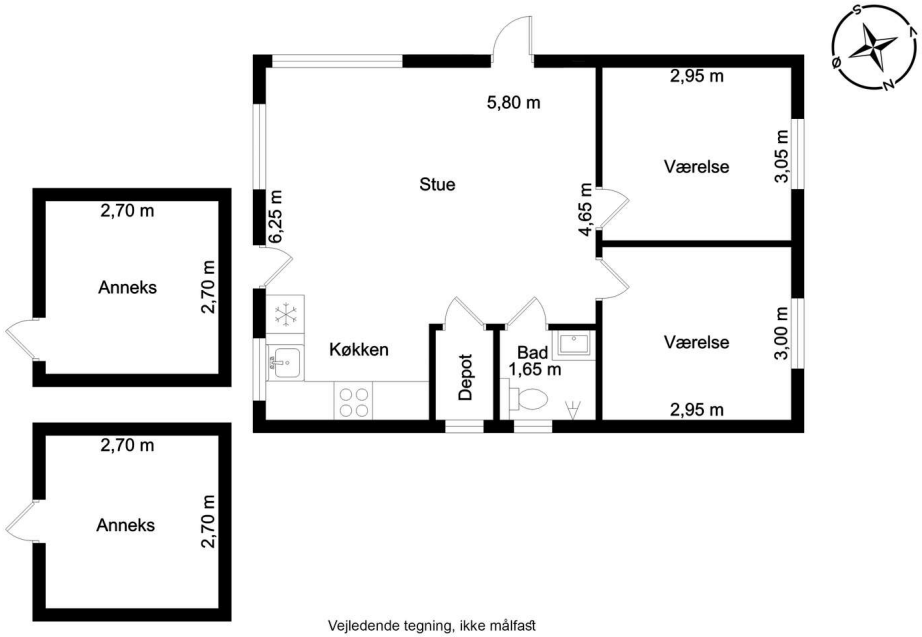

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

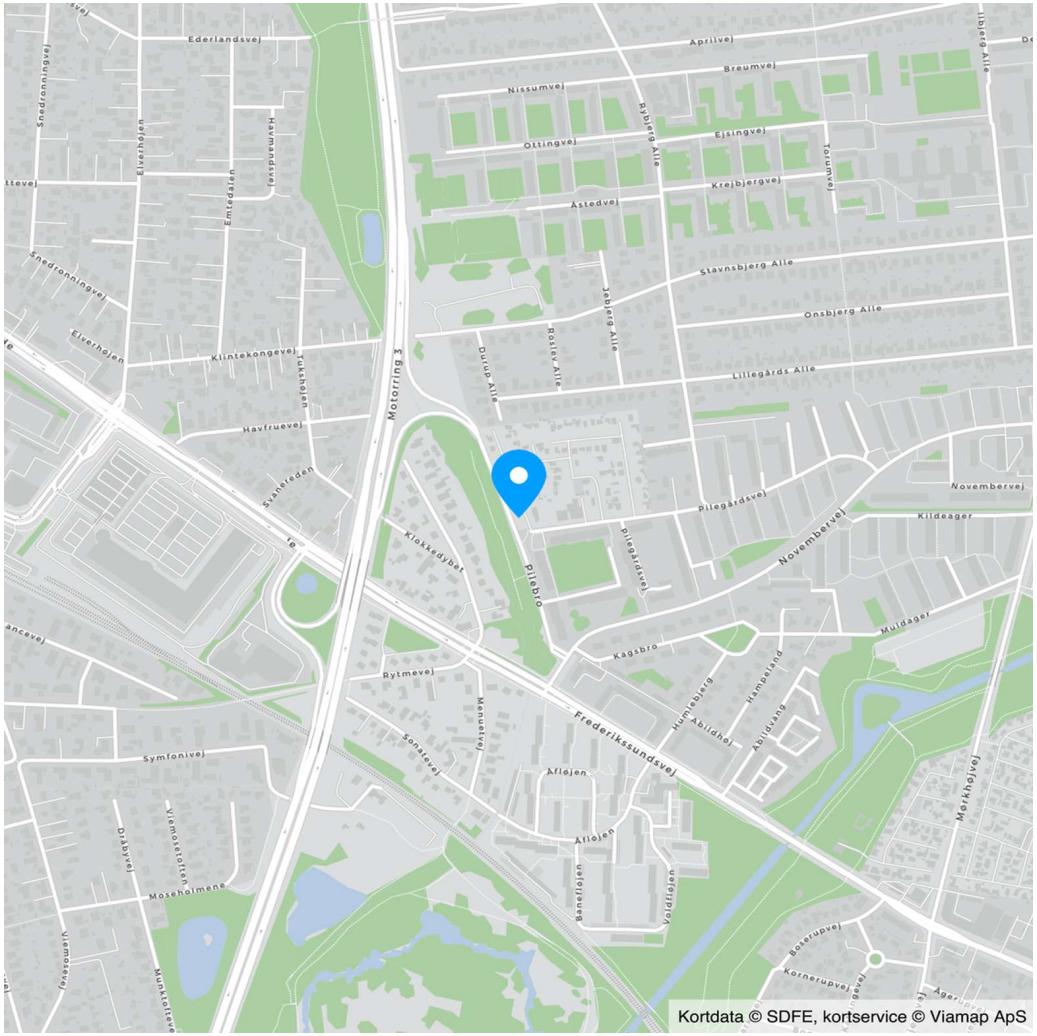
**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 10.11.2026






**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: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund) |
| Må benyttes til: | Kolonihavehus |
| Kommune: | Gladsaxe |
| Matr.nr.: | |
| BFE-nr.: | 100650927 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 2023 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | |
| Ejendomsværdi: | |
| Grundværdi: | |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | |
| Grundlag for grundskyld: | |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Boligareal i alt: | 60 $m^2$ |
| - heraf Kolonihavehus | 56 $m^2$ |

Øvrige arealer:

** 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 8D6 - Mørkhøj
Lokalplan BP 11 - Kvarter vest for Mørkhøjvej og Hareskovvej / Gladsaxe industrikvarter
Servitut nr. 09 af d. 18.09.1979-18457-05, Lokalplan nr. 11 05

**Anvendelsesbegrænsninger**
Køber er gjort bekendt med, at haveforeningshuset Jf. vedtægternes §6.3 må bebyggelse på de enkelte havelodder kun benyttes
til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september. Udenfor dette tidsrum må bebyggelsen kun anvendes til
nat- ophold under kortvarige ferier, weekends o.lign.

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

Komfur, Køleskab, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej.

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: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde:

Vand:
Kloak:

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 10.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Renovation, haveforening | kr. | 2.171 |
| Parcelafgift, 2026 | kr. | 5.259 |
| Forsikring, haveforening, anslået | kr. | 595 |
| Fritidshusforsikring, anslået | kr. | 4.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 12.025 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850 |
| Overdragelsesaftale | kr. | 2.450 |
| I alt | kr. | 2.011.300 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggeteknisketinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorskiftefinansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

**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: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 10.11.2026

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. 480.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---|---|---|
| Lån vedr. nedrivning af fælleshus. Medlemmerne i foreningen hæfter solidarisk for foreningens gældsforpligtigelser jf. vedtægternes §4.3 | | 10.11.2026 |
| Lån vedr. kloak. Medlemmerne i foreningen hæfter solidarisk for foreningens gældsforpligtigelser jf. vedtægternes §4.3 | | 10.11.2026 |

**Grundejerforening**
Navn: Andelshaveforeningen Pilegårdens Haveby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Jordforurening**
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.

**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.

**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="" liniefoering-og-stationer="">>
</http:></http:>

**Kommende projekter i foreningen**
Køber er gjort særligt opmærksom på, at det på generalforsamling 2025 er vedtaget udskiftning af vandmålere som finansieres via kontantindbetalinger fra ejerne. Se vedlagte referat. Projektet er p.t. endnu ikke opstartet jf. administratorbesvarelse af d. 07.07.2026. Køber afholder omkostninger i forbindelse hermed.

**Andelsbevis**
Ved overtagelse af en havelod oprettes et andelsbevis. Salg af et kolonihavehus kan ikke finde sted uden foreningens medvirken.
Et medlem kan kun opnå brugsret til een havelod jf. vedtægternes §3.4

**Lovligt ophold i haveforeningen**
Køber er gjort bekendt med, at haveforeningshuset Jf. vedtægternes §6.3 må bebyggelse på de enkelte havelodder kun benyttes
til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september. Udenfor dette tidsrum må bebyggelsen kun anvendes til
nat- ophold under kortvarige ferier, weekends o.lign.

Adresse: Pilegårdens Haveby 74, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 151B0101
Ejerudgift/md.: kr. 1.002

Dato: 10.11.2026

**Fællesarbejde**
Bestyrelsen kan indkalde til fællesarbejde. Hvis medlemmet ikke giver møde, kan bestyrelsen idømme pågældende en bod fastsat af generalforsamlingen for hver udeblivelse. Pålagt bod er pligtig pengeydelse ifølge brugsretsaftalen jf. vedtægternes §8.2.

**Grundstørrelse**
Der gøres særskilt opmærksom på at arealerne ikke er offentlig tilgængelige.
Såfremt dette er af afgørende vigtighed for køber, kan køber vælge at få en landmåler til at måle grunden op for egen regning. Køber er hermed gjort opmærksom på at der ikke er garanti for grundens størrelse og køber kan ikke senere hen gøre krav / indsigelser gældende og/eller rette krav mod sælgerne og / eller medvirkende ejendomsmægler - heller ikke som følge af ændret areal.

**Realkreditbelåning kan ikke garanteres**
Det kan ikke garanteres at der kan opnås realkreditbelåning i pågældende ejendom, da det ikke er alle kreditforeninger der yder lån i helårshaveforeninger. Køber opfordres til at søge rådgivning herom i egen bank.

**Fremmed grund**
Køber er bekendte med, at ejendommen er en bygning som ligger på fremmed grund ejet af foreningen. Ejendommen har ikke selvstændig grundværdi i forbindelse med den offentlige ejendomsvurdering, hvorfor der ikke direkte betales ejendomsskatter til kommune.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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!