



REAL

Maglekrogen 6, 2860 Søborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	107
Kontantpris	7.690.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.662	Grund m2	196
Byggear	1948	Energimærke	D

Sagsnr. **151P0642**

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: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette, (hvis du spørger os) HELT perfekte rækkehus. Med sin grønne og idyliske beliggenhed i Søborg, samt korte afstand ind til byens puls får du absolut det bedste fra begge verdener. Den perfekte kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Huset er indflytningsklart, hvilket gør det ideelt for både førstegangskøbere og dem, der ønsker at sætte deres eget præg.

Når du træder ind gennem entréen, mødes du af et lyst køkkenalrum med direkte udgang til en dejlig terrasse og baghave. Her kan du nyde morgenkaffen i solen eller invitere vennerne over til hyggelige grillaftener. Opholdsstuen giver adgang til forhaven og endnu en skøn terrasse, så du altid kan finde den perfekte solplet dagen igennem.

På første sal finder du to rummelige soveværelser samt et badeværelse. Værelserne er lyse og venlige med masser af plads til både seng og opbevaring. Kælderen er en ekstra bonus med flere disponible rum samt eget bad og toilet – perfekt som gæsteafdeling eller hobbyrum.

En helt unik feature ved dette rækkehus er de to haver; både for- og baghave tilbyder rig mulighed for leg, afslapning eller havearbejde. Derudover har huset sin egen carport, så parkering aldrig bliver et problem.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – tæt på naturen men samtidig har du byens puls med shoppingmuligheder, caféer og offentlig transport indenfor kort afstand. Dette hus repræsenterer virkelig det bedste fra begge verdener.

Velkommen til.

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: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025



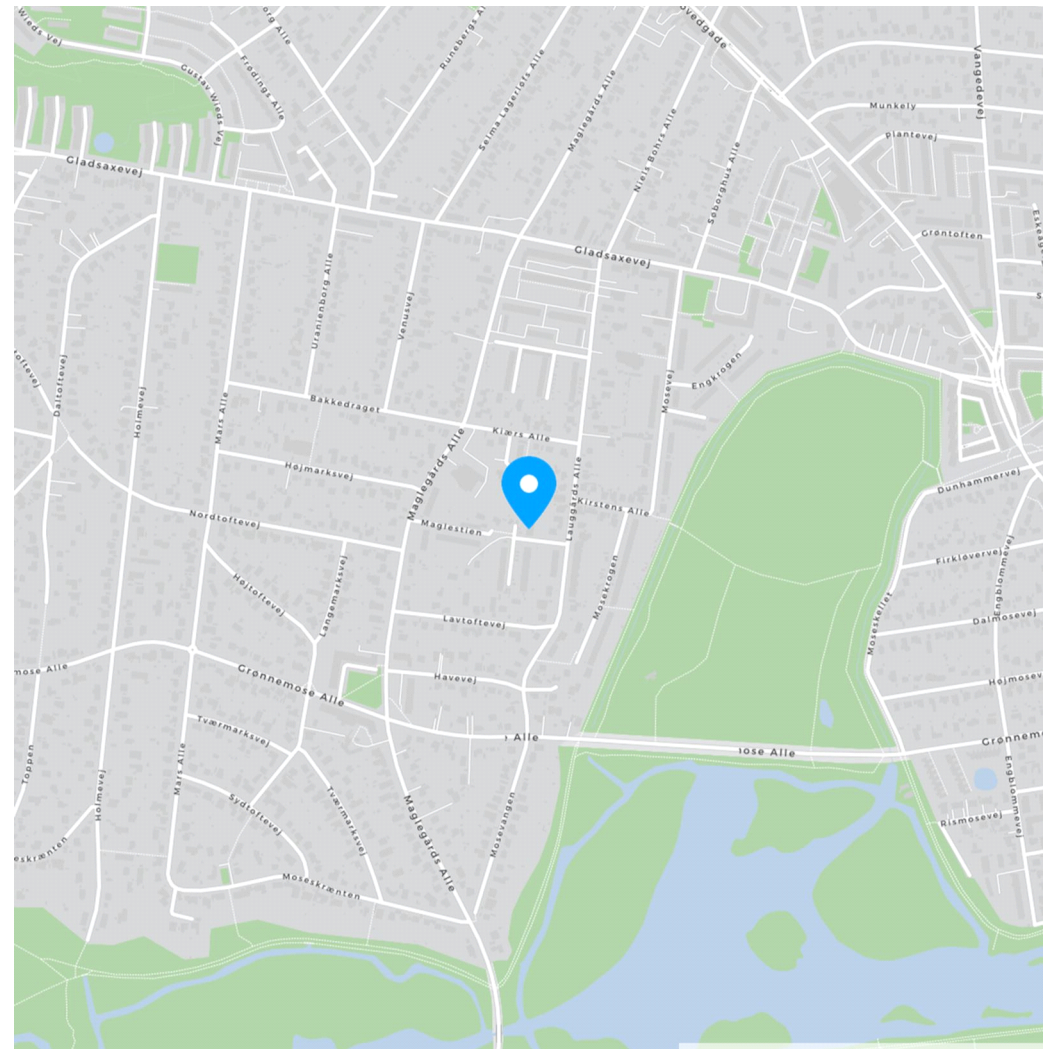
Adresse: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	3 pk Buddinge
BFE-nr.:	2010791
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.185.000 kr.
Grundværdi:	4.008.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.948.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.206.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	196 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	55 m ²
Carport:	12 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. 14.07.1948 lbnr. 8405-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv Filnavn: 5_AR_84
Nr. 2 lyst d. 14.07.1948 lbnr. 8407-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 5_AR_84
Nr. 3 lyst d. 06.11.1948 lbnr. 16460-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 5_AR_84
Nr. 4 lyst d. 11.06.1955 lbnr. 5131-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5_A_559
Nr. 5 lyst d. 16.10.2017 lbnr. 1009251392 Filnavn: da93a379-6c89-4ad4-a795-67d7170a1f8b

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 (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Silverline), Køleskab (Vestfrost), Fryser (Zenz), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
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.: 13.988 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.235	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.690.000
Grundskyld	kr.	18.918	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	5.817	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.050
Grundejerforening inkl. vej	kr.	1.400			
Rottebekæmpelse	kr.	157	I alt	kr.	7.749.237
Belysning, veje	kr.	151			
Renovation	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

55.949

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.365 md./ 484.376 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.292 md./ 399.504 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: 11.11.2025
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: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025

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
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.814.900	2.839.939	2.814.268	DKK	1,6	66.011	26,50	3,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grunderjerforening Maglekrogen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Tilslutning til fjernvarme

Jf. kort er der mulighed for fjernvarme i 2025-2026.

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

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: Maglekrogen 6, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 151P0642
Ejerudgift/md.: kr. 4.662

Dato: 12.11.2025

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/>>>

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.