



REAL

Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	10.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.125	Grund m2	789
Byggeår/ombygget	1925/1996	Energimærke	B

Sagsnr. **151P0646**

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: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der er beliggende på en stille og lukket vej i det eftertragtede område af Søborg. Denne ejendom, bygget i 1925, har gennemgået en totalrenovering fra 2020-2025 og fremstår nu helt indflytningsklar med kvalitetsmaterialer, herunder nye massive Douglas planker med gulvvarme, nye badeværelser, kvikkøkken med dekon bordplade, nye 3 lags palæ vinduer/døre, 1. salen er åbnet op til kip og efterisoleret. Endeligt er alle gavleudskiftet.

Med et boligareal på 170 kvadratmeter tilbyder denne villa masser af plads til den moderne familie.

Når du træder ind i stueetagen, bliver du mødt af et lyst og rummeligt køkken-alrum, der fungerer som husets hjerte. Her er der rig mulighed for at samle familien om madlavning og hyggelige måltider. Ved siden af finder du et kontor eller gæsteværelse samt et stilfuldt badeværelse med moderne faciliteter. Den store stue inviterer til afslapning med sine lyse omgivelser og udsigt til haven.

På første sal venter to gode værelser samt et stort badeværelse. Der er desuden mulighed for at opdele rummet yderligere, så man får tre separate værelser – perfekt til børnefamilien eller dem med behov for ekstra kontorplads.

Udenfor kan du nyde den store ugenerede have, der giver både privatliv og mulighed for leg og afslapning under åben himmel. Haven er ideel til sommerens grillfester eller stille aftener med vennerne.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; ejendommen ligger tæt på idrætshallen samt centralt i Søborg, hvilket gør det nemt at deltage i lokale aktiviteter eller tage en kort tur ind til byen.

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: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

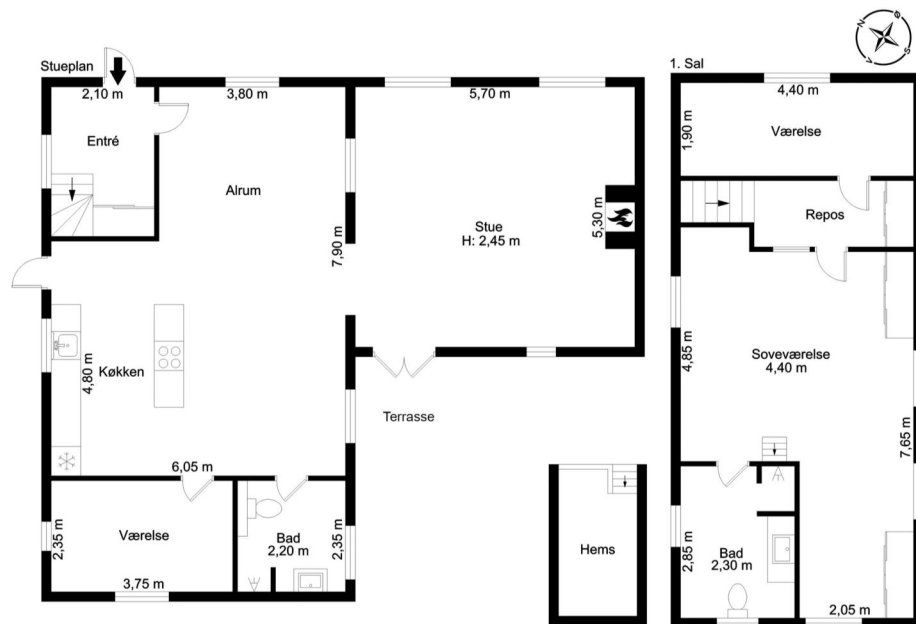
Dato: 07.01.2026



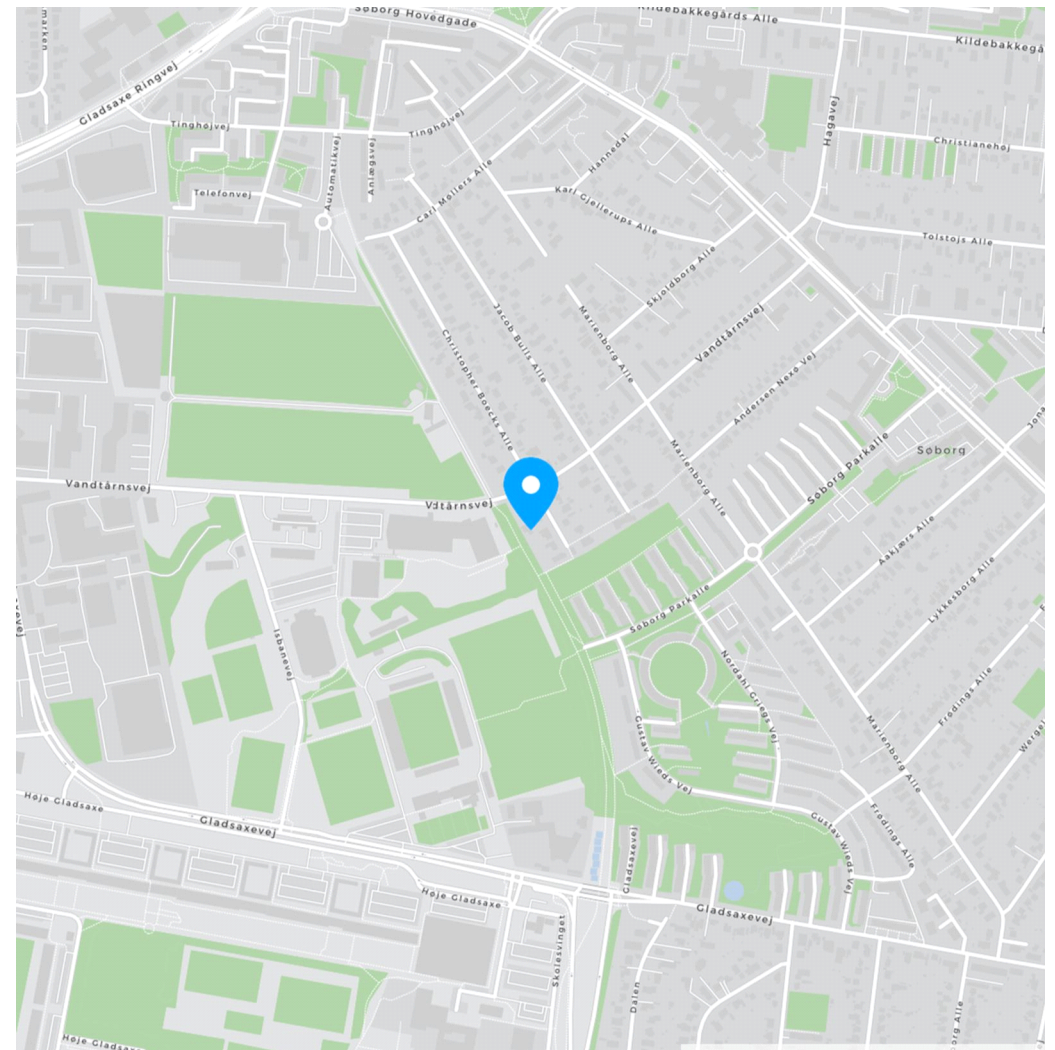
Adresse: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

Dato: 07.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	12 q Buddinge
BFE-nr.:	2011987
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1925/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.877.000 kr.
Grundværdi:	4.624.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.501.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.699.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	789 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	42 m ²
Udhus:	19 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. 03.03.1920 lbnr. 10742-05 Tillægstekst Dok om vej mv, færdselsret mv, se tillige akt G 161 Filnavn: 5_C_431
Nr. 2 lyst d. 02.02.1921 lbnr. 7280-05 Tillægstekst Dok om vej- og kloakprojekt, Om resp se akt Filnavn: 5_C_431
Nr. 3 lyst d. 06.04.1921 lbnr. 96-05 Tillægstekst Dok om vej- og kloakprojekt Filnavn: 5_G_161
Nr. 4 lyst d. 01.07.1925 lbnr. 2598-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv Filnavn: 5_U_331
Nr. 5 lyst d. 16.12.1982 lbnr. 20628-05 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Nr. 6 lyst d. 09.09.1997 lbnr. 19468-05 Tillægstekst Lokalplan nr 109 Filnavn: 5_C_436

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan 109
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaske/tørretumbler (LGW3J7HM2W), Kogeplade med integreret emgang (Elica), Køleskab (Siemens), Frys (indbygget i køkken-ø fra Siemens), Opvaskeaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

Dato: 07.01.2026

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.: 10.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.058	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	21.825	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	6.581	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	67.850
Røtdebekæmpelse	kr.	275	I alt	kr.	11.073.786
Renovation	kr.	4.431	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.		
Skorstensfejer	kr.	334			
Ejerudgift i alt 1 år		61.505			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.930 md./ 707.157 år Netto **ekskl.** ejerudgift 48.301 md./ 579.615 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: 06.01.2026
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: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

Dato: 07.01.2026

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
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	3.525.012	3.525.012	3.193.906	DKK	2,5	206.280	25,50	3,93			Nej	
Totalkredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	411.454	411.454	414.399	DKK	2,13	14.713	26,50	3,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere 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 0.

Se mere på www.kulturarv.dk

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.

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.



Adresse: Christopher Boecks Alle 89, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151P0646
Ejerudgift/md.: kr. 5.125

Dato: 07.01.2026

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/>>>

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.