



REAL

Alsikemarken 17, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	230
Kontantpris	8.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	7.571	Grund m2	1.078
Byggeår/ombygget	1936/1986	Energimærke	D

Sagsnr. **151D0424**

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: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

De helt store villaer i Københavns omegn er sjældne, men det får du på Alsikemarken 17.

Denne pragtfulde villa fra 1936 emmer af historie og charme, samtidig med at den byder på moderne bekvemmeligheder som fjernvarme fra 2024. Med et sydvendt udendørsområde kan du nyde solen hele dagen lang, hvilket gør haven ideel til både afslapning og leg. De mange kvadratmeter giver også mulighed for kreative indretninger; her kan man skabe sin egen oase af ro eller et dynamisk hjem fyldt med liv.

Indenfor mødes du af en rummelig entré, der fører videre ind i de lyse stuer, hvor dagslyset strømmer ind gennem de store vinduespartier. Herfra har du adgang til husets hjerte: det åbne køkken-alrum, som inviterer til hyggelige middage og sociale sammenkomster. Det veludstyrede køkken vil glæde enhver madentusiast med sine moderne faciliteter og masser af arbejdsplads.

Villaens soveafdeling består af flere værelser fordelt over to etager, hvilket sikrer privatliv for alle familiemedlemmer. Hvert værelse har sin egen unikke karakter med originale detaljer bevaret fra byggeåret. Derudover findes der badeværelser på alle 3 etager.

For dem der driver virksomhed eller arbejder hjemmefra er kælderens også godkendt som erhverv.. Kælderetagen byder også på ekstra opbevaringsplads samt muligheden for at etablere en vinkælder eller hobbyrum.

Alsikemarken ligger tæt på både natur og byliv; her får du det bedste fra begge verdener med nem adgang til skoler, daginstitutioner, offentlig transport, indkøbsmuligheder samt den nye letbane indenfor kort afstand.

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.

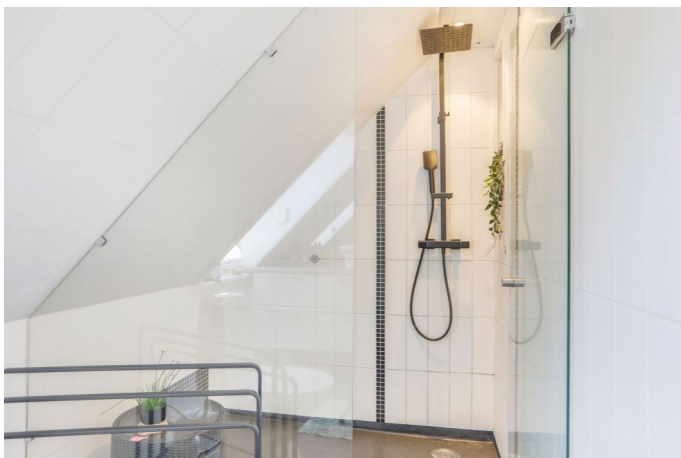
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

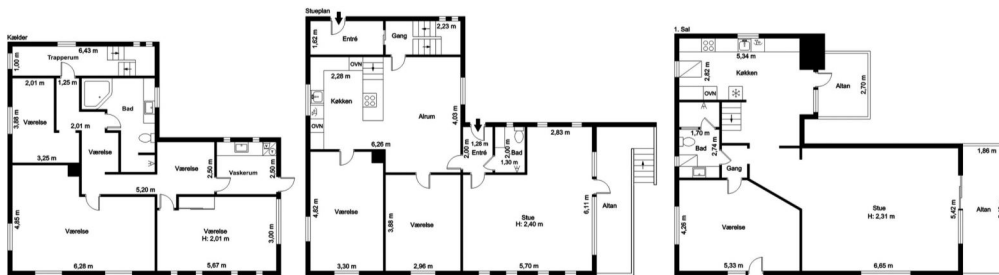
Dato: 31.01.2026



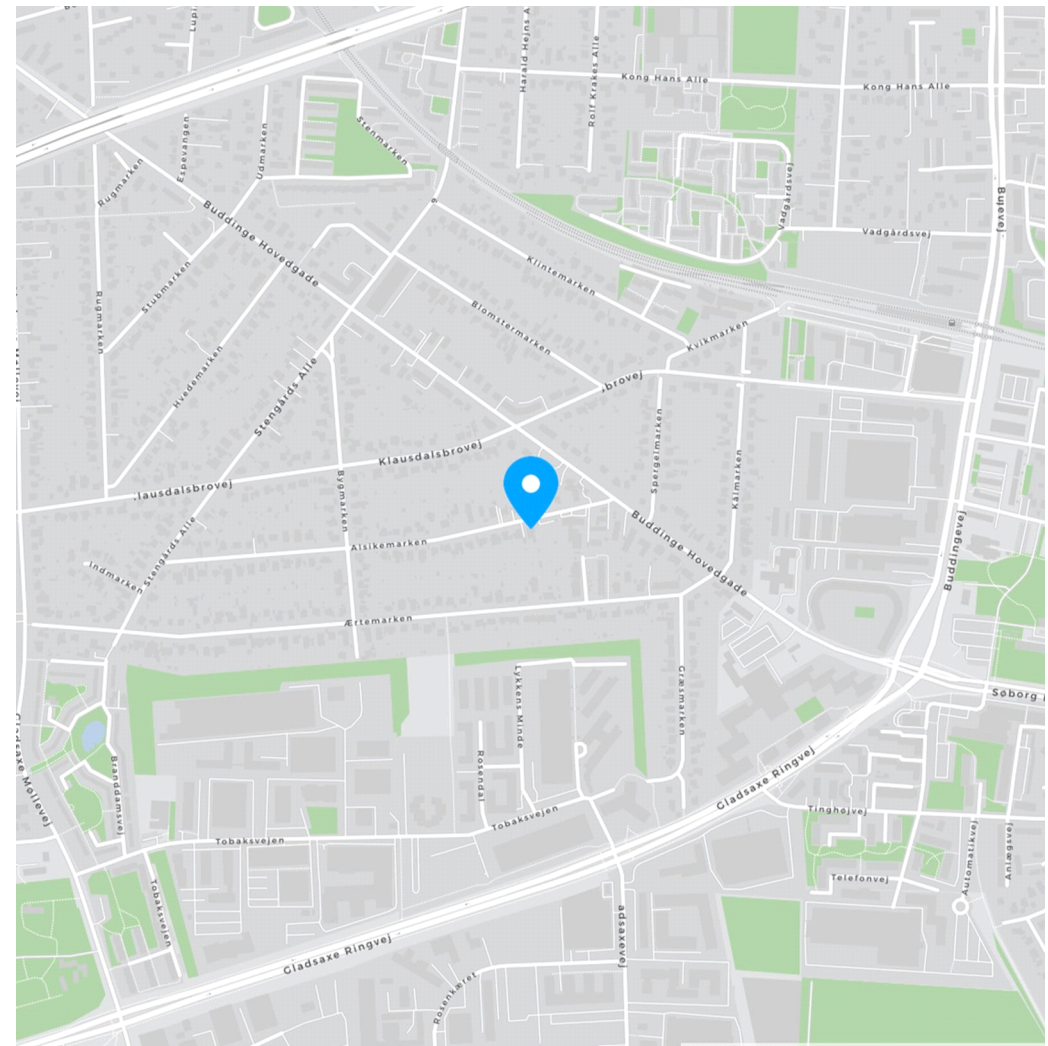
Adresse: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	11 hc Gladsaxe
BFE-nr.:	2016638
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.964.000 kr.
Grundværdi:	4.828.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.571.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.862.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.078 m ²
Boligareal i alt:	230 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	122 m ²
Udhus:	60 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er ingen tinglyste servitutter.

Kommuneplan 2017
Lokalplan 65

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
2 x ovn (Bosch), 2 x kogeplader (Bosch), 2 x emhætte (Bosch), køle-/fryseskab (Bosch), Køleskab (Samsung), Køleskab (Scancool), 2 x opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
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.: 28.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	53.835	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	22.788	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.744
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	8.549	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Grundejerforening, ikke medlemspligt	kr.	120	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	294	Evt. ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.500
Renovation	kr.	5.271	I alt	kr.	8.580.844

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.

Ejerudgift i alt 1 år

90.856

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.592 md./ 547.101 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.369 md./ 448.425 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: 27.01.2026
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: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

Dato: 31.01.2026

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/2,7% Obligationslån	Obligationslån	2.896.211	2.896.211	2.908.962	DKK	2,71	99.711	24,50	3,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Gladsaxe Buddinge Grundejerforening, frivillig

Pligt til medlemskab: Nej

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 forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 0.

Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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:



Adresse: Alsikemarken 17, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0424
Ejerudgift/md.: kr. 7.571

Dato: 31.01.2026

<<<http://www.ringtre.dk/>>>

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/linieforing-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.