

REAL



Maglegårds Alle 77, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	106
Kontant	8.000.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.297	Grund m ²	377
Byggeår/ombygget	1918/1945	Energimærke	D

Sagsnr. **151P0660**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Maglegårds Alle 77, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 151P0660
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 15.04.2026



Velkommen til denne enestående murermestervilla fra 1918. Ejendommen er et sandt fund for dem, der søger charme og karakter kombineret med moderne bekvemmeligheder. Boligen rummer 106 virkelig veludnyttede kvadratmeter. Et hjem som har en varm og indbydende atmosfære, hvor originale detaljer, møder nutidens komfort. Huset er løbende istandsat siden 2010, b.la. tegltag fra 2010 samt nyt el i huset. Vinduer fra 2016 samt nyt gasfyr i 2022.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af et indbydende vindfang der fører dig videre ind til huset opholdsstue i åben forbindelse til køkkenalrummet. Køkkenalrummet er husets hjerte; her finder du smukke hvide elementer, indbygget bæk med opbevaring, stilfuld træbordplade der både skaber varme og passer perfekt til husets historiske stil.

Stueetagen rummer to stuer en suite, med originale stukkanter og rosetter. Bemærk den unikke originale kakkelovn – ideel til at skabe hygge på kølige aftener. Desuden også indbygget bogreol og dobbelt terrassedør som fører dig direkte ud til haven. badeværelse er særdeles rummeligt og udstyret med vaskesøjle – en praktisk løsning for den travle hverdag. På første sal venter et stort soveværelse med smart snedkereret skab i skunken til opbevaring samt endnu et værelse velegnet som børneværelse eller kontor. Ejendommen inkluderer desuden et charmerende hoppyrum iform af en renoveret garage i forbindelse med hoved-huset. Dette ekstra rum tilbyder mange muligheder og kan bruges som gæsteværelse – perfekt for overnattende venner eller familie.

Udenfor kan du nyde den store solrige og halv overdækkede terrasse der indbyder til leg og afslapning under åben himmel - overdækning sørger for at forlænge sæsonen! Beliggenheden er optimal; tæt på alle nødvendige faciliteter såsom butikker, skoler og offentlig transport gør det nemt at få hverdagen til at glide let. Dette hjem er indflytningsklart – pak blot flyttekasserne ud og lad kreativiteten blomstre med penslerne. En sjælden perle midt i Søborgs hjerte!

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.

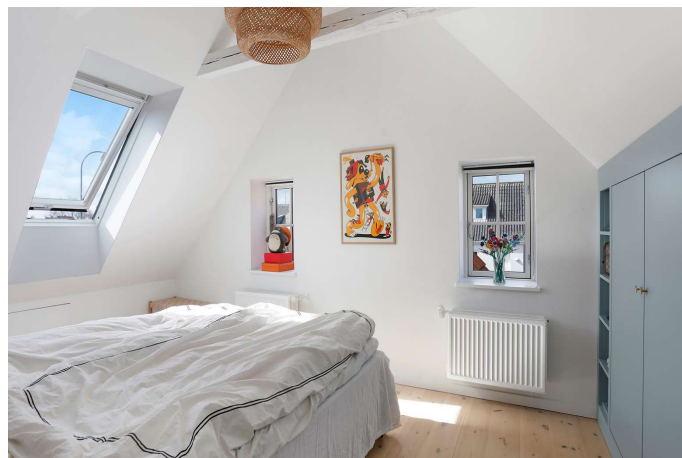
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Christiansen

Adresse: Maglegårds Alle 77, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 151P0660
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 15.04.2026

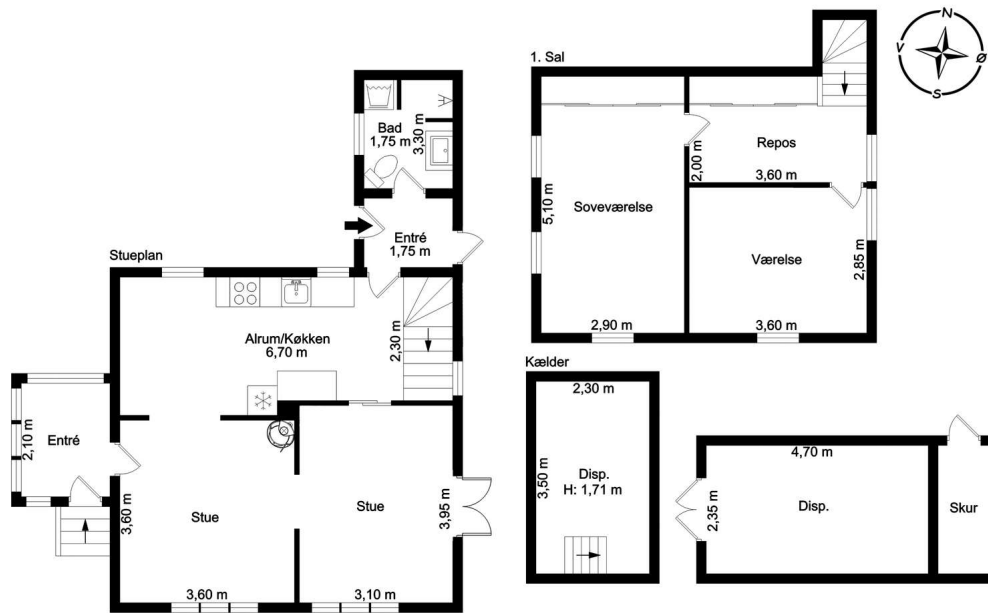




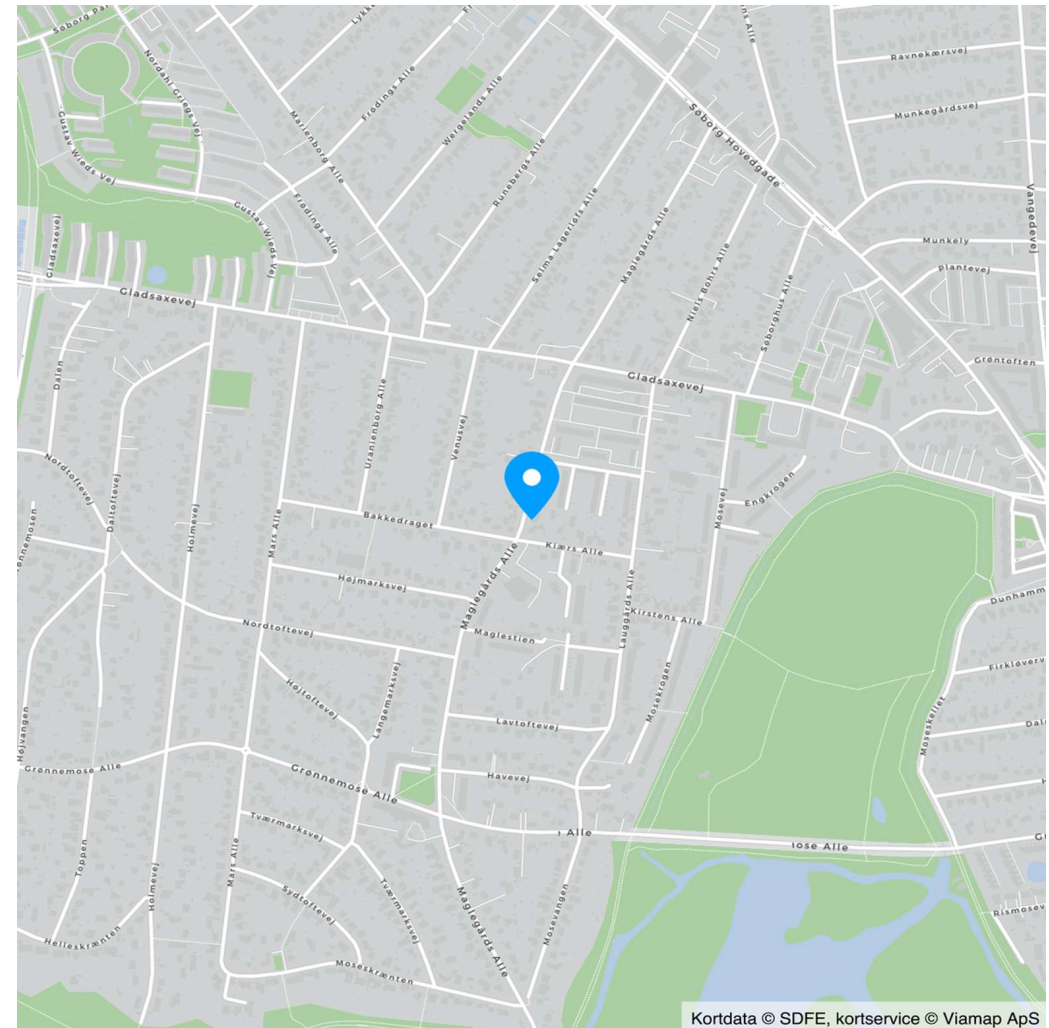
Adresse: Maglegårds Alle 77, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 151P0660
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 15.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Maglegårds Alle 77, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 151P0660
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 2fq Buddinge
BFE-nr.: 2010144
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1918/1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.165.000
Grundværdi: 4.165.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.132.000
Grundlag for grundskyld: 3.332.000

Arealer**

Grundareal: 377 m²
Boligareal i alt: 106 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Garage: 16 m²

** 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

- Nr. 1: 20.04.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 29.03.1911 - Kloakbidrag
- Nr. 3: 11.06.1955 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan 16B2 - Lauggårds Allé
Lokalplan BP 17 - Kvarter ved Gladsaxevej og Utterslev mose

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gram), Ovn (Siemens), Komfur (Bosch, Gaskomfur), Opvaskemaskine (Ikea), Emhætte (Ukendt), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Maglegårds Alle 77, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 151P0660
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.073	Kontantpris	kr.	8.000.000
Grundskyld	kr.	19.659	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebekæmpelse	kr.	217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.296	I alt	kr.	8.057.496
Skorstensfejer	kr.	441			
Husforsikring	kr.	5.880			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.566			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.430 md. / 521.159 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.473 md. / 425.673 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Maglegårds Alle 77, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 151P0660
Ejerudgift/md.: kr. 4.297

Dato: 15.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 5.
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. 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:>

Tilslutning til fjernvarme

Ejendommen er beliggende i et område, hvor fjernvarme er planlagt til år 2025-2026 jf. <https://gentofte.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c5b3a5571524ac6bb6754c9b7743609>

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!