



REAL

Maglegårds Alle 78, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	9.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.708	Grund m ²	678
Byggeår/ombygget	1910/1960		

Sagsnr. **151D1089**

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 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026



Her udbydes en helt særlig villa på, hvor den spændende indretning i flere forskudte plan giver boligen et karakterfuldt og usædvanligt udtryk. Ejendommen er opført i 1910 og senere udvidet med en tilbygning fra 1960, hvilket skaber en interessant sammenhæng mellem den oprindelige bolig og de senere tilføjelser. Resultatet er en villa med sjæl, personlighed og mange muligheder for den køber, der ønsker at sætte sit eget præg på rammerne.

De forskudte niveauer giver en planløsning, som adskiller sig markant fra den klassiske villaindretning. Her opleves hjemmet som en række naturligt forbundne afdelinger, hvor der både kan skabes plads til samvær, ro og privatliv. Boligens indretning giver mulighed for at tænke kreativt og indrette efter familiens behov, hvad enten drømmen er hyggelige opholdsrum, gode værelser eller hjemmearbejdsplads

Her har du et stort potentiale for at skabe en bolig, der matcher egne ønsker til stil, materialer og funktionalitet. De eksisterende rammer indbyder til en nænsom modernisering, hvor ejendommens særlige arkitektur og atmosfære kan bevares og fremhæves. Med de rette idéer kan huset udvikles til et personligt og indbydende hjem med både historisk charme og nutidig komfort.

Udenfor venter en have i en fin og overskuelig størrelse, både foran og bag huset. Forhaven byder velkommen til ejendommen, mens baghaven giver gode muligheder for at skabe et privat uderum med terrasse, grønne opholdszoner, legeområde eller beholde det eksisterende poolområde. Her er plads til at nyde solen, samle familie og venner eller blot finde et roligt sted efter en travl dag i byen.

Beliggenheden er central og attraktiv med kort afstand til Søborg Hovedgades mange indkøbsmuligheder, caféer, specialbutikker og daglige faciliteter. Samtidig ligger Utterslev Mose tæt på, så natur, løbeture, gåture og friluftsliv let bliver en del af hverdagen. En unik ejendom for området med

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.

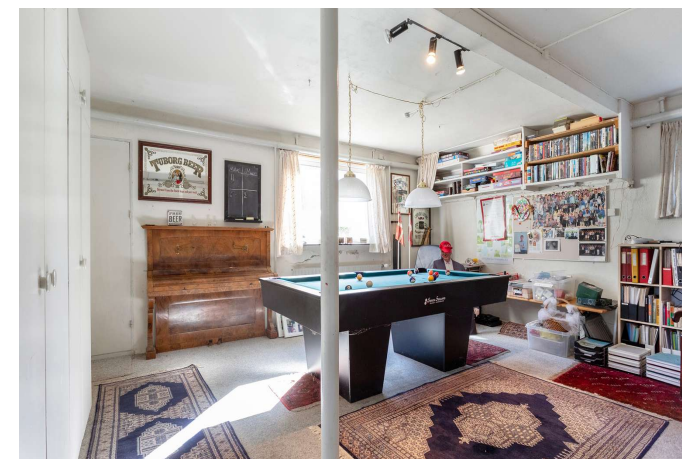
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Maglegårds Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026



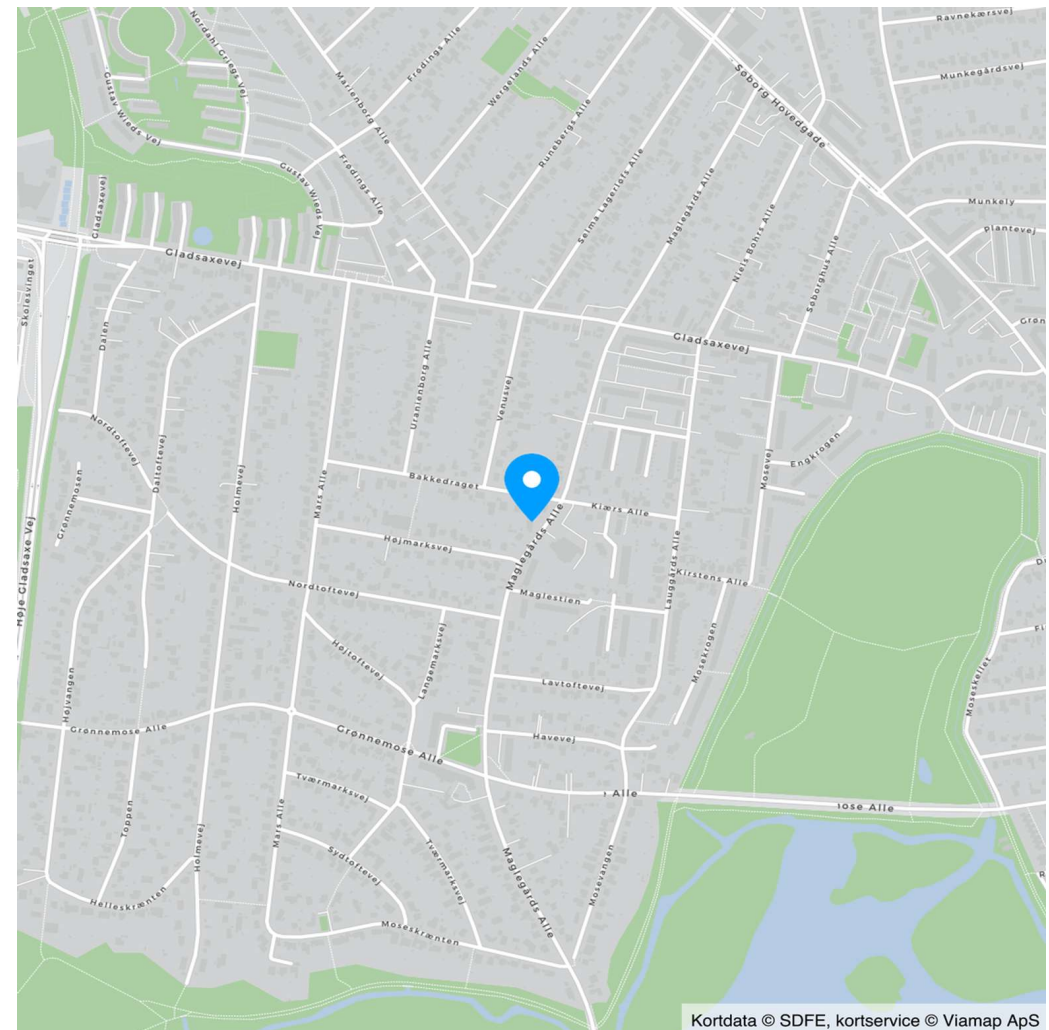
Adresse: Maglegårds Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Maglegårds Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 2dh Buddinge m.fl.
BFE-nr.: 1300163
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1910/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 6.000.000

Grundlag for grundskyld: 3.600.000

Arealer**

Grundareal: 678 m²
Boligareal i alt: 160 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 87 m²

Garage: 33 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 vej mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 01.02.1961 - Dok om gildesue i kælderen
- Nr. 3: 12.09.1961 - Dok om benyttelse af gildesdtue
- Nr. 4: 07.03.1964 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2QH
- Nr. 5: 21.09.1966 - Dok om opførelse af garager
- Nr. 6: 29.04.1997 - Lokalplan nr 100

Planer

Kommuneplan 16B1 - Maglegård
Lokalplan LP 100 - Del af Maglegård kvarter

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Maglegårds Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Maglegårds Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.600	Kontantpris	kr.	9.395.000
Grundskyld	kr.	21.240	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Renovation, anslået	kr.	4.520	I alt	kr.	9.465.750
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000			
Husforsikring, anslået	kr.	10.000			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 68.490

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: 470.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.637 md. / 619.639 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.180 md. / 506.162 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 25.000
Nr. 10: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau x.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Spildevandsplan – Gentofte Kommune

Den nye spildevandsplan 2022-2032 beskriver fremtidens afløbssystem, der skal ruste Gentofte Kommune mod oversvømmelse og sikre renere vand i søer mm. Det indbefatter blandt strategien om at gennemføre fuld separering i hele Gentofte Kommune. Regnvand og spildevand skal fremover adskilles i hvert sit system. Det bliver obligatorisk for grundejere over tid at adskille spildevand og regnvand på egen grund i takt med at regnvandsledninger anlægges i kommunens veje. Vi henviser i øvrigt til kommunens hjemmeside <https://spildevandsplan.gentofte.dk/>.

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 ejen-



Adresse: Maglegårds Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 151D1089
Ejerudgift/md.: kr. 5.708

Dato: 03.09.2026

dommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions-/installations-/tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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 tilmeldt tilslutning til fjernvarme i XX. Køber indtræder i forpligtelser hertil.

Relaksation

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og

relakseres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Planer – Gentofte Kommune

Kommuneplan, planstrategi mm -

<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/kommuneplan/>

Spildevandsplan - <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67#/>

Anlægsprojekter - <https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og-anlaegsprojekter-i-kommunen/>

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!