



REAL

Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	60
Kontant	3.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.314		
Byggeår/ombygget	2008/2018		

Sagsnr. **151P0667**

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: Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 151P0667
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 06.07.2026



Velkommen til Pilegårdens Haveby – et helt særligt sted, hvor grønne omgivelser, tryghed og fællesskab går hånd i hånd med moderne komfort og kort afstand til alt det, hverdagen kræver.

Her får du ikke blot et indflytningsklart hus. Du bliver en del af et unikt nærmiljø, hvor børn leger frit på de små stier, naboer hilser på hinanden, og fællesskabet er en mulighed – aldrig en forpligtelse.

Boligen er opført med fokus på lys, kvalitet og sammenhæng mellem inde- og udeliv. Det lyse køkken/alrum udgør husets naturlige samlingspunkt med god plads til spisebord og hverdagsliv, mens stuen åbner sig mod haven gennem store vinduespartier, der inviterer lyset indenfor året rundt.

Noget af det mest særlige ved huset er de to meget forskellige uderum.

Mod øst ligger den hyggelige og ugenerede gårdhave – et ekstra opholdsrum under åben himmel, hvor morgenkaffen kan nydes i solen, og hvor familie og venner samles til lange sommeraftener. Mod vest åbner haven sig med terrasse, græsplæne, frugttræer, bærbuske og højbede, som skaber de perfekte rammer for leg, afslapning, grillaftener og haveliv. Det er et hjem, hvor man helt naturligt lever lige så meget ude som inde gennem store dele af året.

Pilegårdens Haveby er samtidig kendt for sit stærke naboskab og sit aktive fællesskab. Det nye fælleshus danner rammen om yoga, kreative aktiviteter, musikarrangementer og sociale sammenkomster, ligesom den frivillige fællesspisning hver mandag er blevet et naturligt samlingspunkt for mange beboere. Her bestemmer man selv, hvor meget man ønsker at deltage – og netop balancen mellem fællesskab og privatliv er en af områdets største kvaliteter.

Området er særligt attraktivt for børnefamilier med institution få minutters gang fra huset, grønne områder lige omkring bebyggelsen og trygge stisystemer, hvor børn kan færdes frit.

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.

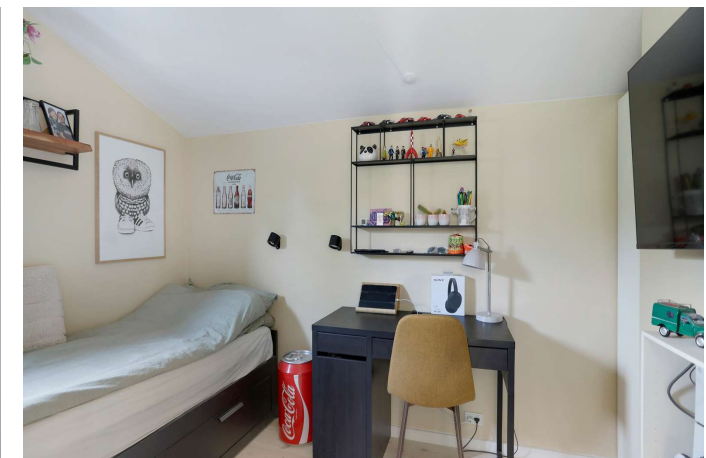
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Christiansen

Adresse: Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 151P0667
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 06.07.2026





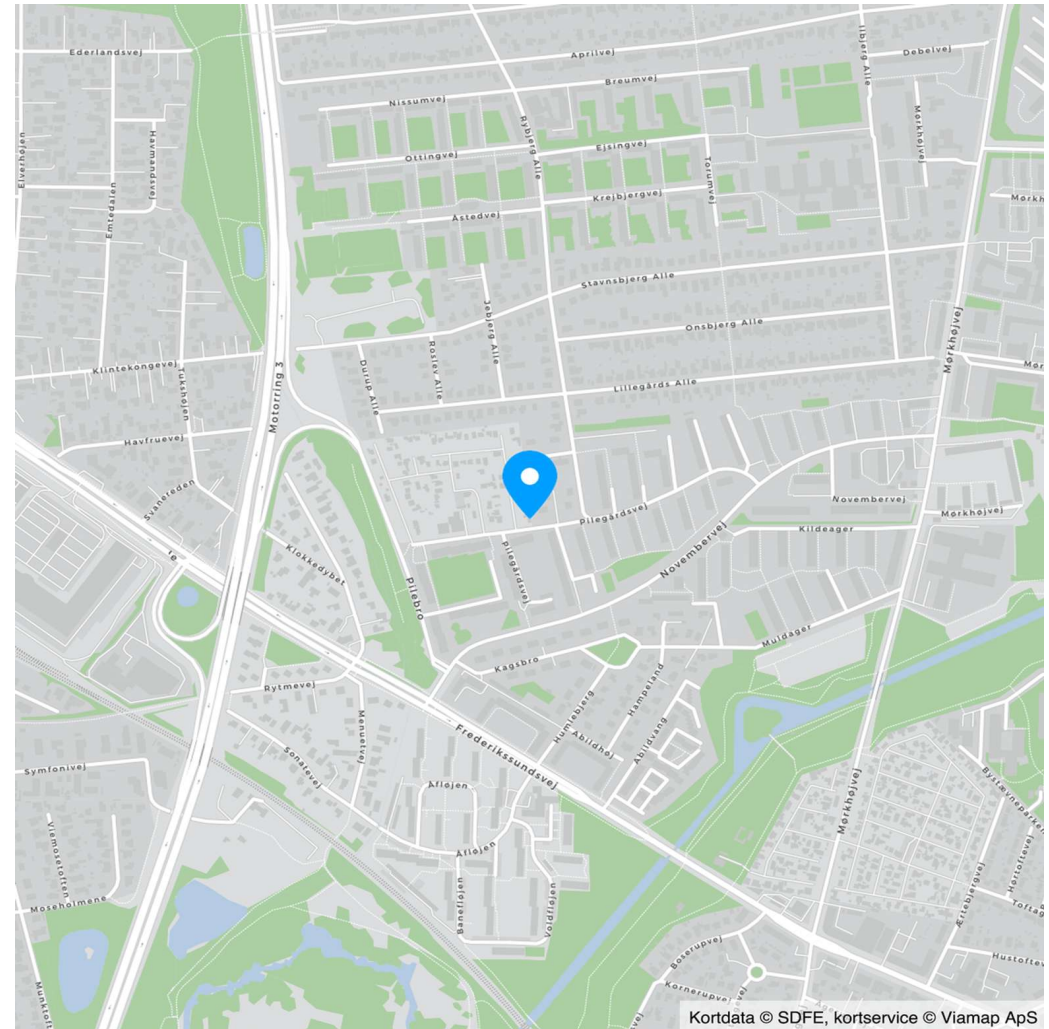
Adresse: Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 151P0667
 Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 06.07.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 151P0667
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Kolonihavehus
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 2ax, Ejerlavsnavn: Mørkhøj
BFE-nr.: 100628053
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2008/2018

Arealer**

Boligareal i alt: 60 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 10 m²
Udhus: 10 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 06.07.2026 -
- Nr. : 06.07.2026 -
- Nr. : 06.07.2026 -
- Nr. : 06.07.2026 -
- Nr. : 06.07.2026 -
- Nr. : 06.07.2026 -
- Nr. : 06.07.2026 -
- Nr. : 06.07.2026 -

Tinglyst på hovedejendommen: Pilegårdens Haveby 36, 2860 Søborg & #160;

Planer

Kommuneplan 8F3 - Pilegårdens haveby
Lokalplan LP 11.05 - Pilegårdens haveby, Pilegårdsvej
Servitut nr. 09 af d. 18.09.1979-18457-05, Lokalplan nr. 11 05

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Indbo medfølger ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 151P0667
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

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:>

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Ingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Vand:

Kloak:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 151P0667
 Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Renovation, haveforening	kr.	2.171	Kontantpris	kr.	3.250.000
Haveleje	kr.	7.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Forsikring, haveforening	kr.	595	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Lån fælleshus	kr.	1.519	Overdragelsesaftale, anslået	kr.	2.450
Husforsikring	kr.	3.891	I alt	kr.	3.286.300

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1. år kr. 15.766

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: Pilegårdens Haveby 44, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 151P0667
Ejerudgift/md.: kr. 1.314

Dato: 06.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lån til nedrivning af fælleshus. Medlemmerne i foreningen hæfter solidarisk for foreningens gældsforpligtelser, Afventer restgæld		06.07.2026

Kontantbehov ved køb

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggeteknisketingslysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkiftefinansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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!