



**REAL**

## Bygmarken 49, 2860 Søborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>5.950.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.013</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>640</b>
Byggeår	<b>1939</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **151D1034**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://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: Bygmarken 49, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 151D1034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.013

Dato: 14.04.2026



Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Beliggende i rolige og fredelige omgivelser for enden af en lukket vej, tilbyder denne ejendom både privatliv og nærhed til alle nødvendige faciliteter. Med et boligareal på 112 kvadratmeter fordelt over en veludnyttet planløsning, er der rig mulighed for at sætte sit eget præg.

Huset blev oprindeligt bygget i 1939 og har bevaret sin klassiske charme. Du træder ind i en hyggelig entré, der fører videre til et funktionelt køkken med adgang til kælderen. Her finder du også et toilet samt to rummelige soveværelser, der giver plads til både familie og gæster. Spisestuen og opholdsstuen er i fin stand og indbyder til hyggelige stunder med familie og venner.

Kælderen rummer flere disponible rum samt et badeværelse, men det skal bemærkes, at kælderen er i meget dårlig stand med fugtproblemer og møre gulve. Dette giver dog den kreative køber muligheden for at renovere efter egne ønsker og behov.

En af de helt store perler ved denne ejendom er haven, som tidligere har været plejet af en vaskeægte havenørd. Med hjælp fra en havearkitekt er der skabt en magisk oase med små naturstier, fin beplantning samt en lille andedam – perfekt for naturskere eller dem som ønsker sig lidt ekstra udendørs plads. Hvis man foretrækker mindre vedligeholdelse kan haven nemt omdannes til en enkel græsplæne.

Denne villa repræsenterer ikke blot et hjem men også muligheden for at investere tid og kærlighed i noget unikt.

### 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: Bygmarken 49, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 151D1034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.013

Dato: 14.04.2026





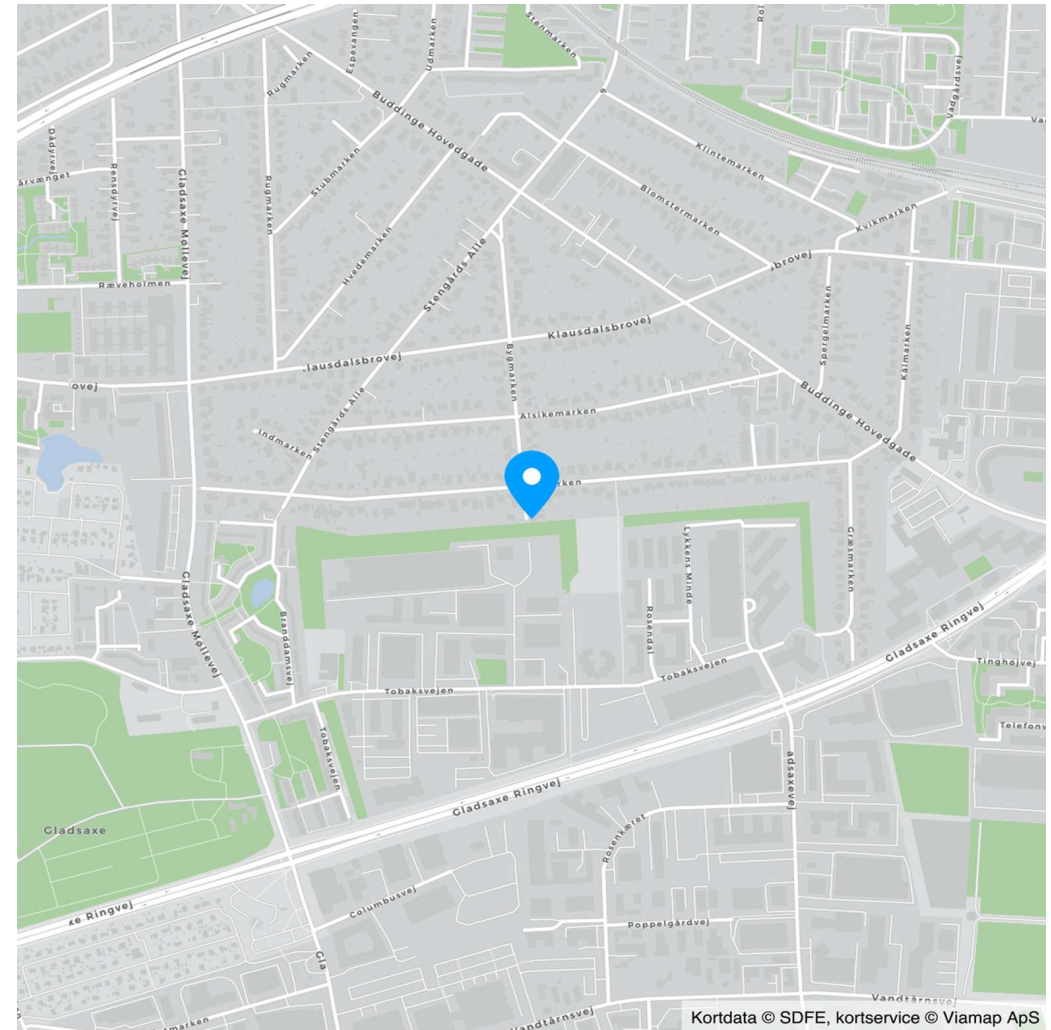
Adresse: Bygmarken 49, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 151D1034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.013

Dato: 14.04.2026



Veiledende tegning. Ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bygmarken 49, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 151D1034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.013

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	11ku Gladsaxe
BFE-nr.:	2016707
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.125.000
Grundværdi:	4.560.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.900.000
Grundlag for grundskyld:	3.648.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	640 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	112 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m <sup>2</sup>
Udhus:	36 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.07.1973 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv

**Planer**

Kommuneplan 11B13 - Klausdalsbrovej / Stengårds Allé  
Lokalplan LP 65 - Gladsaxe kvarter, midt

Tilbehør:

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

Komfur, ovn, emhætte, køleskab, fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bygmarken 49, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 151D1034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.013

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Nej

Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.400              Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Bygmarken 49, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 151D1034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.013

Dato: 14.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.990	Kontantpris	kr.	5.950.000
Grundskyld	kr.	21.523	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.550
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	5.896	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Rottebekæmpelse 2025	kr.	244	I alt	kr.	5.995.198
Renovation 2025	kr.	4.271	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejler 2025	kr.	614			
Belysning af veje, aconto 2025	kr.	2.623			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.161			

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.490 md. / 389.882 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.538 md. / 318.461 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: 25.03.2026

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: Bygmarken 49, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 151D1034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.013

Dato: 14.04.2026

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**

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 6.

Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk) <<http://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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsrådgiver uvedkommende.

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

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:

&lt;<<http://www.ringtre.dk>>>

&lt;<<http://www.ringtre.dk>>> letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">></http:></http:>

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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!