



**REAL**

## Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.049</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>599</b>
Byggeår/ombygget	<b>1937/1979</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **151D1064**

**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: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026



Velkommen til denne fine ejendom, som rummer et boligareal på 138 kvadrater. Dette hvidpudsede hus fremstår pænt og fuld af charme, og det er nu klar til at blive dit nye hjem. Du bydes velkommen i entreen. På højre hånd finder du et praktisk gæstetoilet, mens det første af husets værelser ligger til venstre.

Husets hjerte er det store spisekøkken, som ikke kun tilbyder masser af plads til madlavning og samvær, men også adgang til et lille viktualierum – perfekt til opbevaring af dine kulinariske skatte. Badeværelset er funktionelt indrettet og ligger centralt placeret i huset.

Den rummelige L-formede stue inviterer til hyggelige aftener med familie og venner. Herfra har du adgang til endnu en stue, der åbner op mod den dejlige havestue – et sted hvor man kan nyde haven året rundt. Villaen rummer yderligere to soveværelser, hvilket gør den ideel for både familier eller dem der ønsker ekstra plads.

Ejendommen fremstår ældre men velholdt med kæmpe potentiale for at sætte sit eget præg. Den skønne have er en oase i sig selv; privat og godt afskærmet med smuk beplantning – perfekt for dem der elsker udendørslivet.

Beliggende på en stille villavej tæt på alle nødvendigheder såsom indkøbsmuligheder, skole og institutioner samt buslinje 5C få minutters gang fra adressen. Denne busforbindelse tager dig direkte ind til byens pulserende centrum.

### 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.

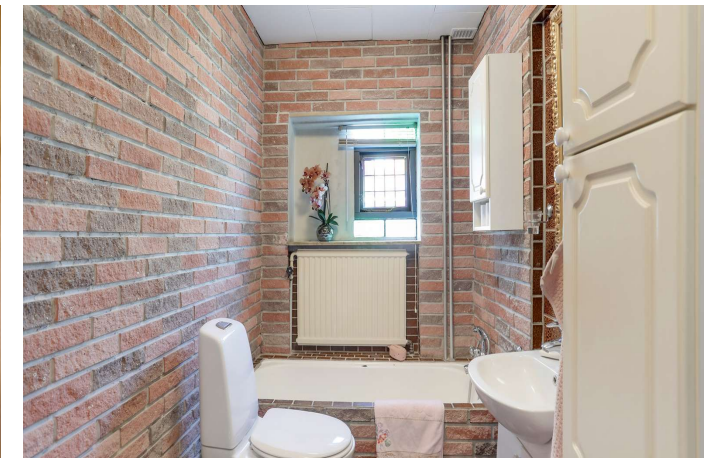
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026

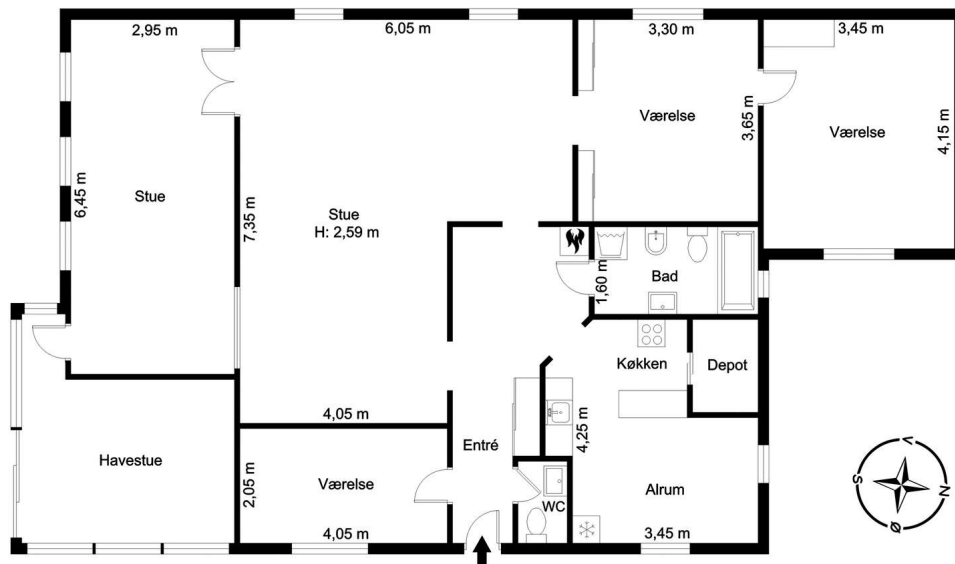




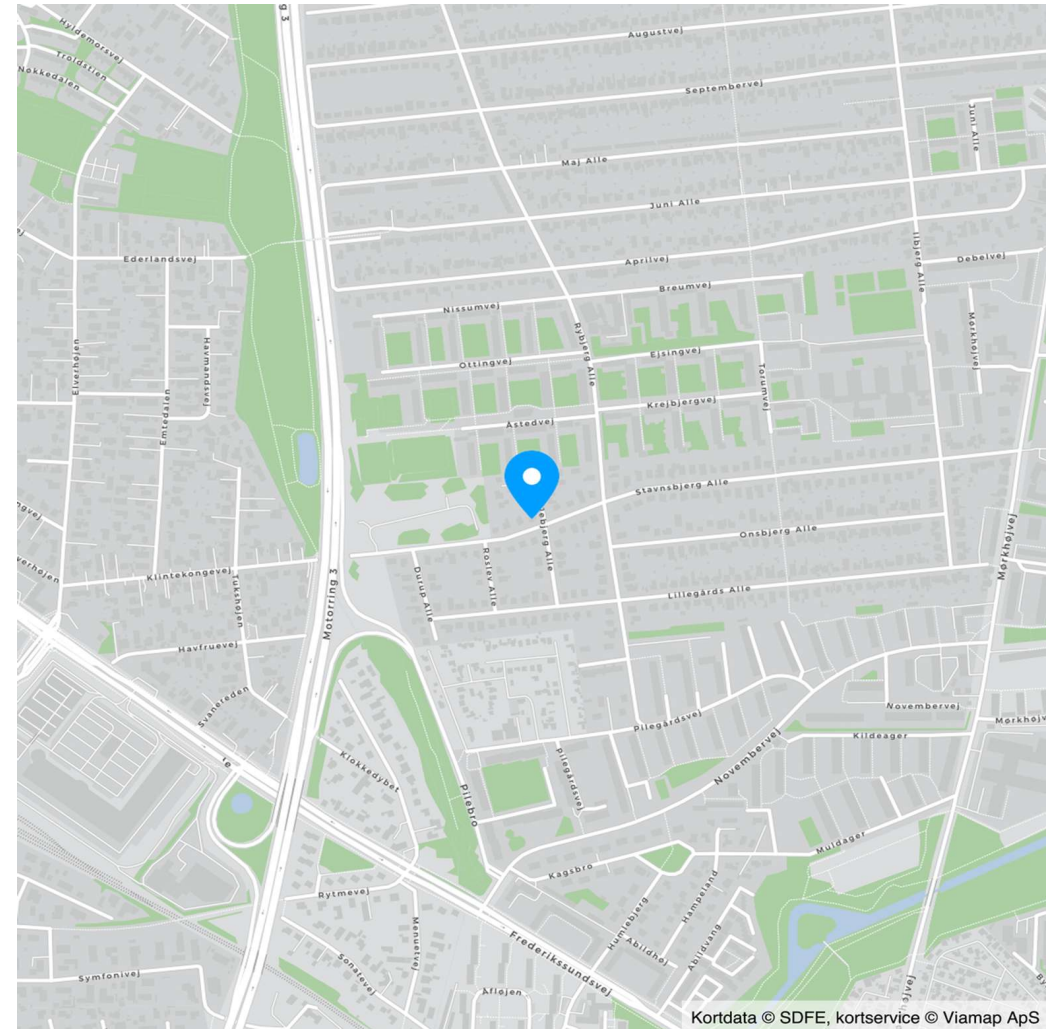
Adresse: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gladsaxe  
Matr.nr.: 1hz Mørkhøj  
BFE-nr.: 2097955  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1937/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.714.000  
Grundværdi: 3.385.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.971.200  
Grundlag for grundskyld: 2.708.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 599 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 12 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: 19.07.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv.  
- Nr. 2: 11.07.1927 - Dok om færdselsret mv  
- Nr. 3: 11.07.1927 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 05.04.1929 - Dok om grøft mv, ing af servitutter i anledn. af Gladsaxe komm approbation af udstykning af vejanlæg  
- Nr. 5: 07.04.1930 - Dok om vej mv  
- Nr. 6: 25.01.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 7: 22.04.1966 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv  
- Nr. 8: 28.02.1979 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv  
- Nr. 9: 12.10.2006 - Lokalplan nr. 187

**Planer**

Kommuneplan 8B2 - Stavnsbjerg Allé / Lillegårds Allé  
Lokalplan LP 187 - Mørkhøj kvarter - syd

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: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.153	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	15.977	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse	kr.	300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	4.296	I alt	kr.	4.531.917
Skorstensfejer	kr.	868			
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000			
Husforsikring, anslået	kr.	10.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.594			

#### 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.414 md. / 292.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.940 md. / 239.280 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026

#### 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. 10: hovedstol kr. 70.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

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

##### **Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

##### **Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.  
Se mere på [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-/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.

##### **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.

Adresse: Stavnsbjerg Alle 76, 2860 Søborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151D1064  
Ejerudgift/md.: kr. 4.049

Dato: 15.06.2026

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:

&lt;<http: www.ringtre.dk="">&gt;

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

</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!