



REAL

Mars Alle 88, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	9.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.704	Grund m ²	968
Byggeår	1955	Energimærke	E

Sagsnr. **151D1092**

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: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 24.09.2026



Velkommen til en charmerende og velholdt villa med en attraktiv beliggenhed i Søborgs eftertragtede Mosekvarter. Her får I 118 veldisponerede boligkvadratmeter i stueplan samt en høj kælder på hele 103 m², der åbner for et væld af anvendelsesmuligheder. Ejendommen fremstår i en fin og indbydende stand med bevaret charme, mens nyere tag og vinduer bidrager til en tryk og praktisk hverdag. Huset er ideelt til familien, der ønsker god plads, en funktionel indretning og nem adgang til både grønne områder, hverdagens faciliteter og byens muligheder.

Stueplanet byder på tre gode soveværelser, som kan indrettes præcis efter familiens behov med værelser til børn, hjemmekontor eller gæster. Husets naturlige samlingspunkt er det hyggelige køkken-alrum, hvor der er plads til både madlavning, lektielæsning og nærvær omkring spisebordet. Hertil kommer en separat stue med en behagelig atmosfære og direkte udgang til altanen. Her kan I nyde morgenkaffen, et glas vin i aftensolen eller blot udsigten over den grønne have. Kombinationen af fællesrum og separate opholdsarealer giver en fleksibel bolig med plads til både samvær og ro.

Den høje kælder er et særligt aktiv og rummer mange gode disponible rum, der kan bruges til opbevaring, hobbyer, værksted, motionsrum eller andre praktiske formål. Kælderen har desuden direkte udgang til haven, hvilket gør den ekstra anvendelig i hverdagen. Udenfor venter en stor, frodig og ugeneret have, hvor børnene kan lege frit, og hvor de voksne kan nyde solen og de grønne rammer i fredelige omgivelser. Beliggenheden i Mosekvarteret er særdeles god med nærhed til natur, indkøb, skole, institutioner og gode transportmuligheder. En bolig med sjæl, plads og mange muligheder for at skabe et dejligt familieliv.

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.

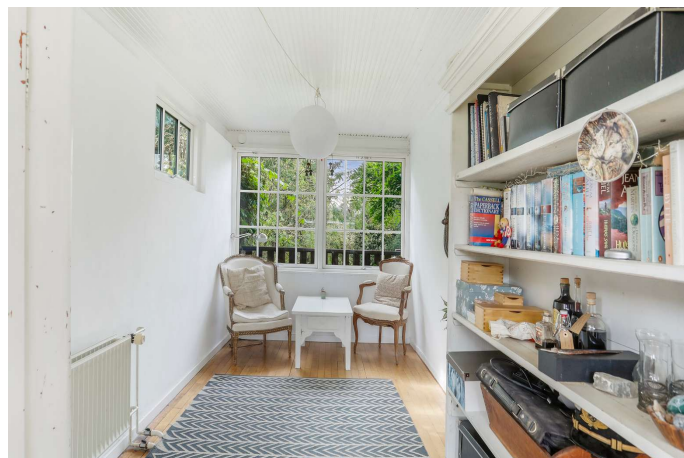
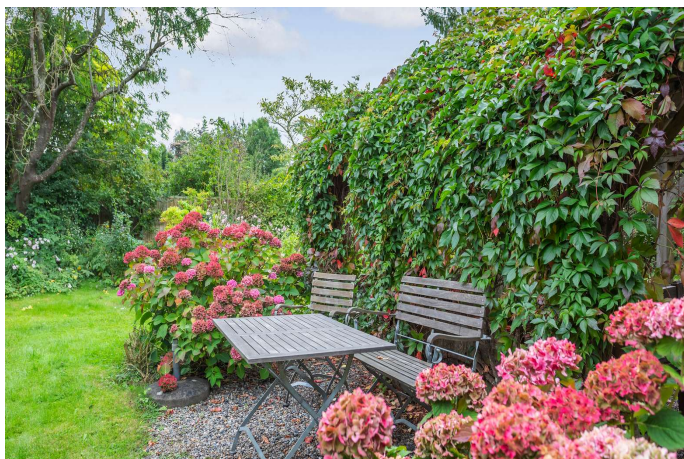
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

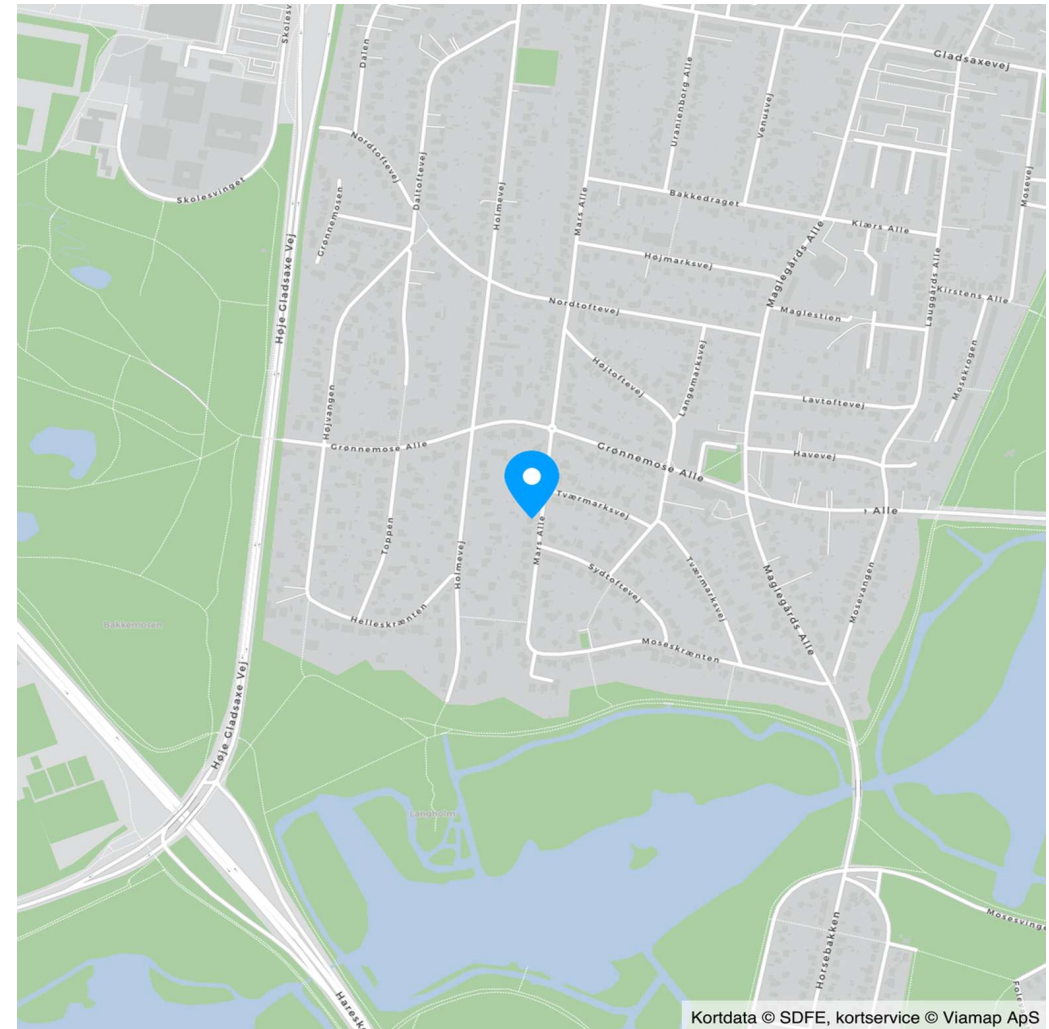
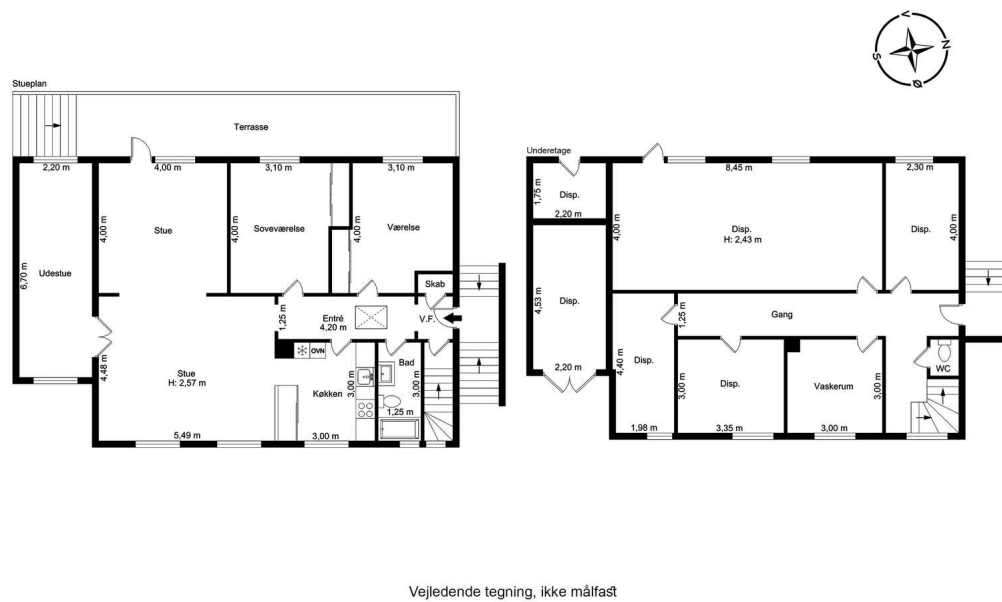
Dato: 24.09.2026



Adresse: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 24.09.2026



Adresse: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 3kø Buddinge
BFE-nr.: 2010677
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.015.000
Grundværdi: 5.815.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.612.000
Grundlag for grundskyld: 4.652.000

Arealer**

Grundareal: 968 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 103 m²
Garage: 18 m²
Udhus: 30 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: 04.08.1920 - Dok om vej mv, samt kloakanlæg mv
- Nr. 2: 29.04.1997 - Lokalplan nr 100

Planer

Kommuneplan 16B1 - Maglegård
Lokalplan LP 100 - Del af Maglegård kvarter
Servitut nr. 2 af d. 29.04.1997-7605-05 Lokalplan nr 100
Spildevandsplan 2021
Varmeplan 2023

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Køle/fryseskab (Simens, Lyset er defekt), Opvaskemaskine (Miele, Rum til sæbe er defekt og kan ikke åbne), Vaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til nuværende husforsikringspolice.

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:

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: 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: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejendomsbidrag 2026
Husforsikring

	Pr. år
kr.	28.621
kr.	27.447
kr.	4.617
kr.	7.765

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	10.064.496

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 68.450

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 56.277 md. / 675.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 45.979 md. / 551.751 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: 16.09.2026

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: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 24.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000

Nr. 4: hovedstol kr. 600.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Søborg Magle GF

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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 forurennet.

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. Køber er gjort særligt opmærksom på, at der jf. ejendomsdatarapporten er vedtaget ændringer fra kloakforholdende i perioden 2021-2035. Evt. omkostninger i forbindelse hermed, afholdes af køber og er sælger/medvirkende ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og (i følsomt indvindingsområ-



Adresse: Mars Alle 88, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 151D1092
Ejerudgift/md.: kr. 5.704

Dato: 24.09.2026

de) jf. ejendomsdatarapport.

Frivillig grundejerforening

Køber er gjort bekendt med, at der er frivillig grundejerforening, udgift hertil er ikke medtaget i ejerudgifterne.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at garagen er reelt bygget sammen med hovedhuset og de reelle arealer kan afvige samt cykeloverdækning mod nord ikke er anført på ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

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!