



REAL

Engkrogen 28, 2860 Søborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	104
Kontantpris	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.703	Grund m2	247
Byggeår/ombygget	1948/1969	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1009**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engkrogen 28, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D1009
Ejerudgift/md.: kr. 4.703

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Nogle boliger formår at være lige dét mere interessante, og for dette indbydende rækkehus i Mosekvarteret er det især beliggenheden, der gør forskellen. Boligen ligger kun 500 meter fra butikslivet på Søborg Hovedgade, men det vægter mest, at den hyggelige baghave grænser direkte op til Utterslev Mose med et grønt kig til trækronerne til følge.

Rækkehuset ligger behageligt tilbagetrukket fra den i forvejen stille og lukkede vej, og ud over fin plads til parkering er det rummelige cykelskur en velkommen tilføjelse på forsiden af boligen. Vandskuret facade, orangerødt tegltag og kviste er dertil ydre karakteristika, som hele den ensartede række nyder godt af.

De 95 boligkvadratmeter suppleres af 57 m² i den anvendelige kælder. Alle etager er opdateret i en lys og tidssvarende stil, der samtidig formår at understøtte den charme, som en bolig fra 1947 har svært ved at løbe fra. I vil især bemærke det skønne lysindfald, som sørger for, at både opholdsrum og værelser fremstår særdeles indbydende. Opholdsrummene består af 2 stuer en stuie - der idag fungerer som dagligstue og spisestue. Via den fine vindueskarnap i spisestuen~ har I direkte adgang til den hævede træterrasse i den lukkede baghave, og udsigten til Utterslev Mose hører med.

Opdateringer af boligen inkluderer køkkenet, som fremstår pænt med hvide elementer og bordplader i træ. Det lille gæstetoilet i stueplan fremstår ligeledes yderst fint, mens badeværelset på førstesalen er pænt og funktionelt. To gode værelser får I også, - og som en ekstra lille gave er loftsrummet udnyttet - med veluxvinuerne kan du nemt komme til at falde hen i dagdrømmen. Vaskerummet i kælderen følges op af et par gode disponible rum. Det største har endda egen udgang til haven.

Kvarteret beskrives af beboerne som grønt, børnevenligt og med et yderst godt socialt netværk på vejen. Med direkte adgang til Utterslev Mose via lågen i baghaven og 75 meter til Børnehuset Lauggården må det bestemt siges at holde stik for Engkrogen 28.

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: Engkrogen 28, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D1009
Ejerudgift/md.: kr. 4.703

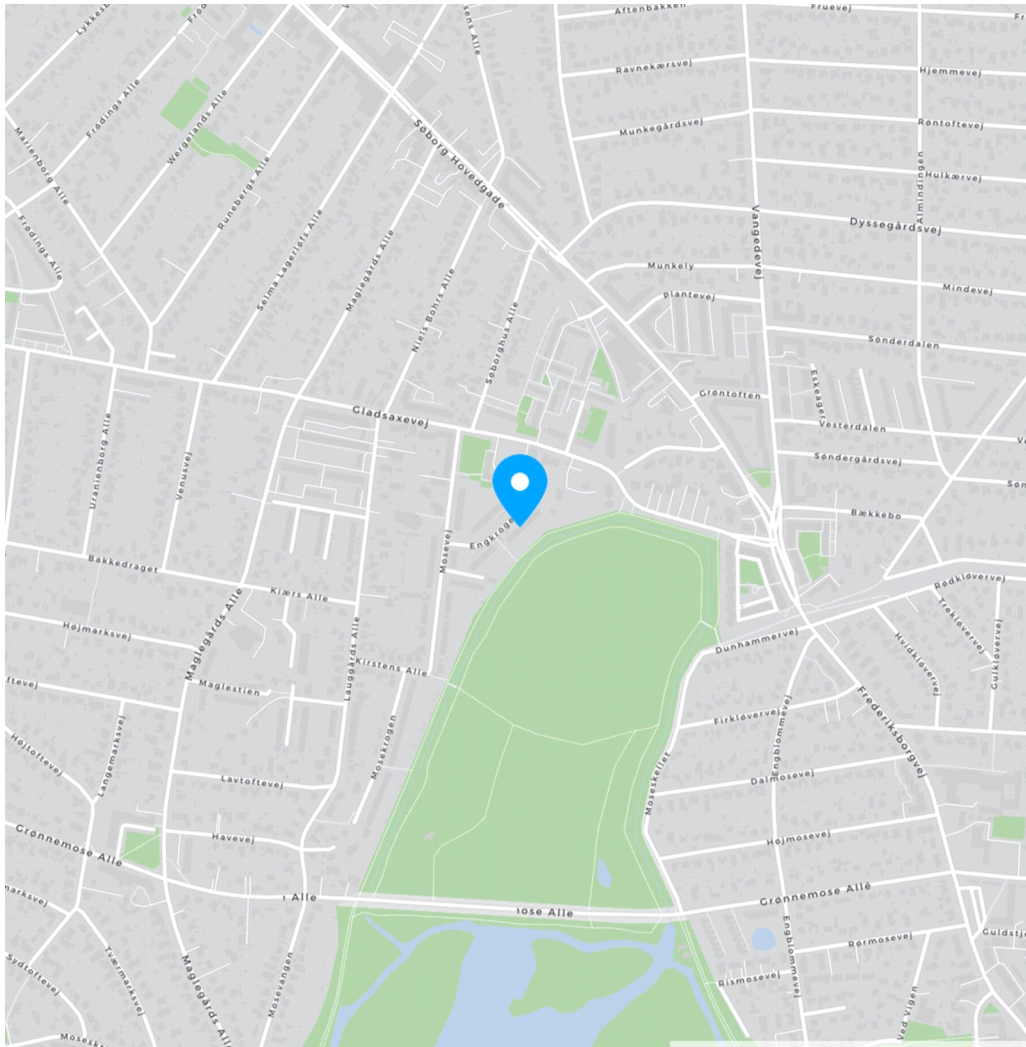
Dato: 20.10.2025



Adresse: Engkrogen 28, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D1009
Ejerudgift/md.: kr. 4.703

Dato: 20.10.2025



Adresse: Engkrogen 28, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D1009
Ejerudgift/md.: kr. 4.703

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	16 fc Buddinge
BFE-nr.:	2012765
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1948/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.983.000 kr.
Grundværdi:	4.059.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.786.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.247.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	247 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m ²
Udhus:	5 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.10.1909 lbnr. 2767-05 Tillægstekst Dok om boring efter vand mv
Filnavn: 5_AV_175
Nr. 2 lyst d. 19.07.1943 lbnr. 7164-05 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn:
5_S_615
Nr. 3 lyst d. 29.08.1946 lbnr. 12002-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 5_S_615
Nr. 4 lyst d. 08.01.1948 lbnr. 22246-05 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 5_S_615
Nr. 5 lyst d. 08.01.1948 lbnr. 22247-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 5_S_615
Nr. 6 lyst d. 15.10.1948 lbnr. 14787-05 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv
Filnavn: 5_S_615
Nr. 7 lyst d. 11.06.1955 lbnr. 5131-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 5_A_559
Nr. 8 lyst d. 01.09.2017 lbnr. 1009094116 Filnavn:
e98af419-5737-446b-9550-11b42d99e9de

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Byplanvedtægt 17
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Ikea), Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea), Emhætte (Ikea), Køleskab (Ikea), Fryser (Scancool), Opvaskemaskine (Miele)

Kogepladen er flækket.
Køleskabet fungerer, men er slidt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engkrogen 28, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D1009
Ejerudgift/md.: kr. 4.703

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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/linieføring-og-stationer/>>>



Adresse: Engkrogen 28, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D1009
Ejerudgift/md.: kr. 4.703

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.411	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	19.158	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	8.195	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Grundejerforening, anslået	kr.	250	Evt. ejerskiftegebyr til grundejerforeningen	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	151		kr.	
Renovation	kr.	4.271	I alt	kr.	7.552.009

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

56.436

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.603 md./ 475.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.637 md./ 391.643 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Engkrogen 28, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D1009
Ejerudgift/md.: kr. 4.703

Dato: 20.10.2025

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:

Afventer

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.585.956	3.763.642	3.717.042	DKK	2,93	220.919	26,75	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Engkrogen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.