



REAL



Rybjerg Alle 7, 2860 Søborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	107
Kontant	5.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.692	Grund m ²	492
Byggeår	1952	Energimærke	D

Sagsnr. **151P0666**

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: Rybjerg Alle 7, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 151P0666
Ejerudgift/md.: kr. 3.692

Dato: 17.06.2026



Det er egentligt misvisende at kalde denne bolig i Mørkhøj for et dobbelt-hus. Bygmesteren havde planer om at opføre villaer, men da kommunen havde vedtaget, at der skulle rækkehuse til, blev resultatet i stedet et delt dobbelthus med arkitektonisk inspiration fra de klassiske muremestervillaer.

Netop dén historie giver huset fra 1952 en helt unik stemning, og en del af de originale detaljer er stadig bevaret som smukke, historiske anslag i den ellers topmoderne og lyse indretning. Med hele 163 gode etagemeter er boligen også størrelsesmæssigt et godt bekendtskab, og alle etager - inklusiv kælderen - fremstår i helt indflytningsklar stand.

Da husets store, stilfulde badeværelse er placeret i den tørre kælder sammen med tre gode disponible rum, er der ganske usædvanligt blevet plads til tre værelser på førstesalen. De får praktisk følgeskab af et lille toilet, mens enderne samles i stueplan, hvor opholdsafdelingen folder sig ud. Her tager den skønne stue imod dagslyset fra syd og øst, og pladsen er rigelig til både spiseafdeling og sofahjørne.

Pænt hvidt køkken, og udtrykket med bordplade i massiv eg passer godt til husets stemning. Det charmerende udtryk får dertil et godt modspil af komfortable detaljer som den elektriske skuffe under vasken. Størstedelen af vinduerne er skiftet i 2020, mens huset netop er koblet på fjernvarmen. Dermed er brændeovnen fra 2017 overvejende et hyggeligt indslag i indretningen.

Haven udfolder sig på husets solside, og dét er udnyttet til en stor, hævet terrasse i jatoba, brasiliansk kirsebærtræ, der kan modstå vejrlunerne. I det rolige nærområde finder I både pasningsmuligheder, en Coop 365 og den velrenommerede Mørkhøj Skole.

Men alle detaljerne uddyber vi ved en fremvisning... Velkommen til Rybjerg

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.

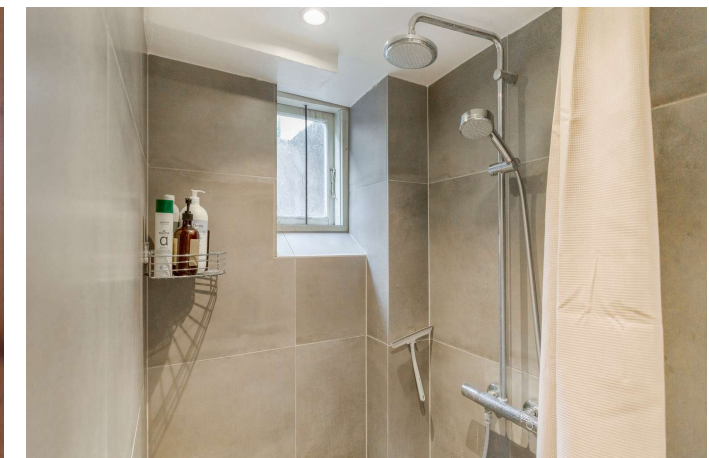
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Christiansen

Adresse: Rybjerg Alle 7, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 151P0666
Ejerudgift/md.: kr. 3.692

Dato: 17.06.2026



Adresse: Rybjerg Alle 7, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 151P0666
Ejerudgift/md.: kr. 3.692

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 2bm Mørkhøj
BFE-nr.: 2098112
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.166.000
Grundværdi: 3.182.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.332.800
Grundlag for grundskyld: 2.545.600

Arealer**

Grundareal: 492 m²
Boligareal i alt: 107 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 56 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: 14.09.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt udstykning
- Nr. 2: 19.05.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 18.09.1979 - Lokalplan nr. 11 05

Planer

Kommuneplan 8B3 - Rybjerg Allé
Lokalplan 264
Lokalplan LP 11.05 - Pilegårdens haveby, Pilegårdsvej
Planstrategi 2016
Spildevandsplan 2021
Varmeplan 2023

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Siemens), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rybjerg Alle 7, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 151P0666
Ejerudgift/md.: kr. 3.692

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.916 Forbrug: 2.118 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2021

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"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Rybjerg Alle 7, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 151P0666
Ejerudgift/md.: kr. 3.692

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.997	Kontantpris	kr.	5.150.000
Grundskyld	kr.	15.019	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.750
Rottebekæmpelse 2026	kr.	177	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Renovation 2026	kr.	4.513	I alt	kr.	5.195.250
Husforsikring	kr.	6.850	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkiftefinansiering, herunder kurssikring og bankgarantistil- lelse m.v. grundejerforening, antenneforeninger m.v.		
Belysning af veje, aconto 2026	kr.	105			
Skorstensfejning 2026	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.300			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.943 md. / 335.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.823 md. / 273.878 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: Rybjerg Alle 7, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 151P0666
Ejerudgift/md.: kr. 3.692

Dato: 17.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 3.500.000
Nr. 5: hovedstol kr. 669.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Toftegaarden
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Spildevandsplan

Den nye spildevandsplan 2022-2032 beskriver fremtidens afløbssystem, der skal ruste Gladsaxe Kommune mod oversvømmelse og sikre renere vand i søer mm. Det indbefatter blandt strategien om at gennemføre fuld separering i hele Gladsaxe Kommune. Regnvand og spildevand skal fremover adskilles i hvert sit system. Det bliver obligatorisk for grundejere over tid at adskille spildevand og regnvand på egen grund i takt med at regnvandsledninger anlægges i kommunens veje. Vi henviser i øvrigt til kommunens hjemmeside samt vedlagte spildevandsplan

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 overtagedesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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:>

Privat fællesvej

Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen er beliggende på privat vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsopstilling.

Grundejerforening

Køber gøres bekendt med, at der er en frivillig grundejerforening. Ejendommen er pt. ikke tilmeldt.

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!