



REAL

Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	193
Kontantpris	9.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.328	Grund m2	1.082
Byggeår/ombygget	1985/1998	Energimærke	A2010

Sagsnr. **151D0969**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

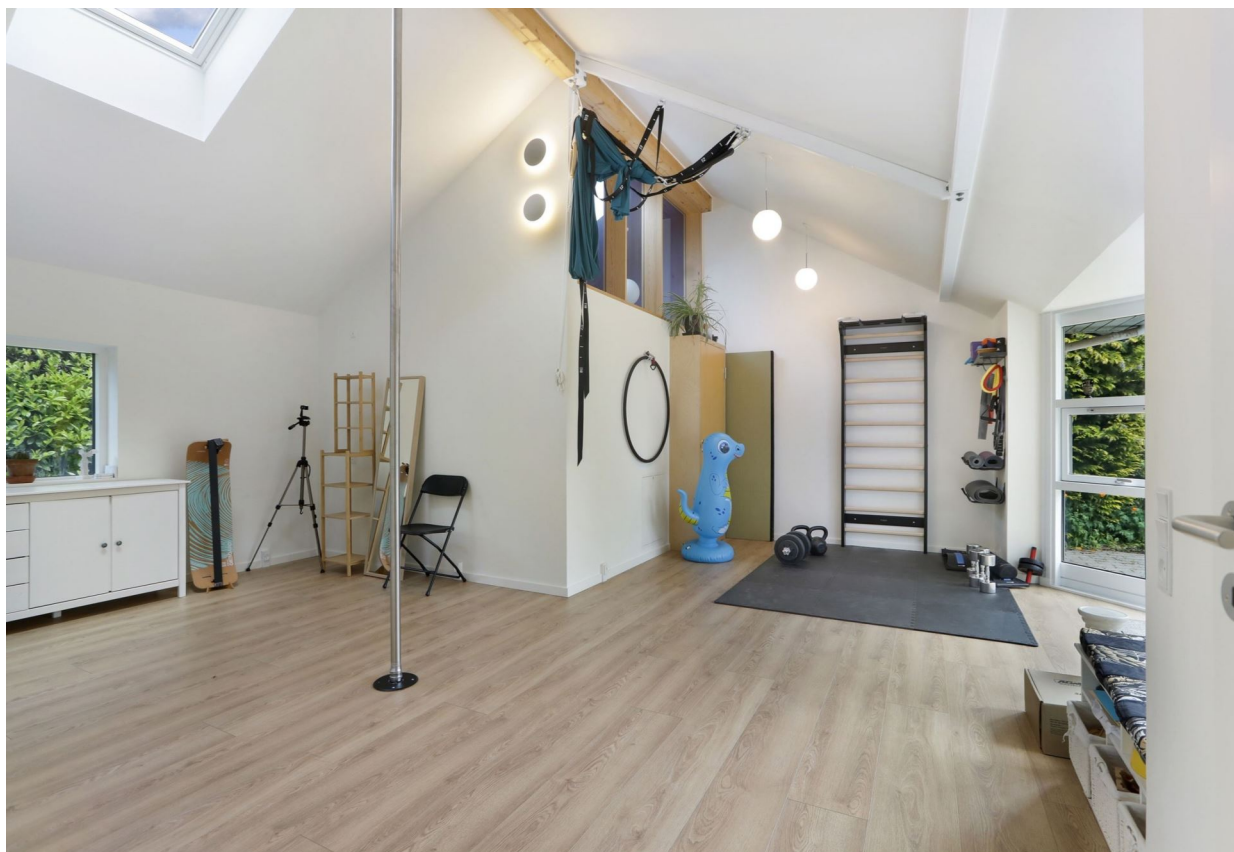
Salgsopstilling

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: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 22.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne store villa, der byder på en perfekt kombination af moderne komfort og naturskønne omgivelser. Beliggende på en blind vej, finder du her et hjem, der ikke blot tilbyder rummelighed og funktionalitet, men også en fredfyldt atmosfære med stier, der fører dig rundt i det smukke nabolag.

Denne imponerende ejendom fra 1985, med stor tilbygning fra 1998, blev i 2023-2024 fuldt ombygget og moderniseret. Med nye værelser, aircondition, ventilation, gulvvarme, nye hårde hvidevarer i højeste kvalitet, og moderne energieffektivitet, samt en overflod af solceller. Husets nyrenoverede stand og indflytningsklare komfort betyder, at du kan begynde dit nye liv her uden forsinkelser.

Den unikt store endegrund og et boligareal på hele 193 kvadratmeter giver masser af plads til at udleve sine passioner. Villaen rummer fem værelser samt en enorm stue med indbyende lysindfald, og en specialbygget bogreol der lader dig slappe af i et smukt sansevindue, med udsigt til haven. Den dejlige stue er hjertet af et hyggeligt hjem, der indbyder til at udleve familiens interesser uden kompromis, og let bliver det sociale samlingspunkt for alle, man inviterer med i sine oplevelser.

Det store interesserrum viser især hvordan boligen giver plads til bekvemmelig, daglig trivsel. Lige nu indrettet til alt hvad man kan drømme om af dans, fitness og fysisk leg i eget hjem, er her pladsen til at dyrke dine passioner i dagligdagen uden at skulle forlade hjemmets trygge rammer. De to store, moderne badeværelser indbyder igen til komfort. Det ene med badekar og det, nær det største soveværelse, med fælleskabine til at tage brusebad sammen.

Udenfor venter en stor grund på hele 1.082 kvadratmeter med en vidunderlig have. Den rummelige carport på 41 kvadratmeter giver rigelig plads til bilparkering, samt nem dør for cykler, og rummer også opvarmet og aflåst rum til værksted og opbevaring. Oplev livet i Søborgs rolige omgivelser, i et stort, nyrenoveret drømmehjem, der lader dig nyde din dagligdag til fulde.

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: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

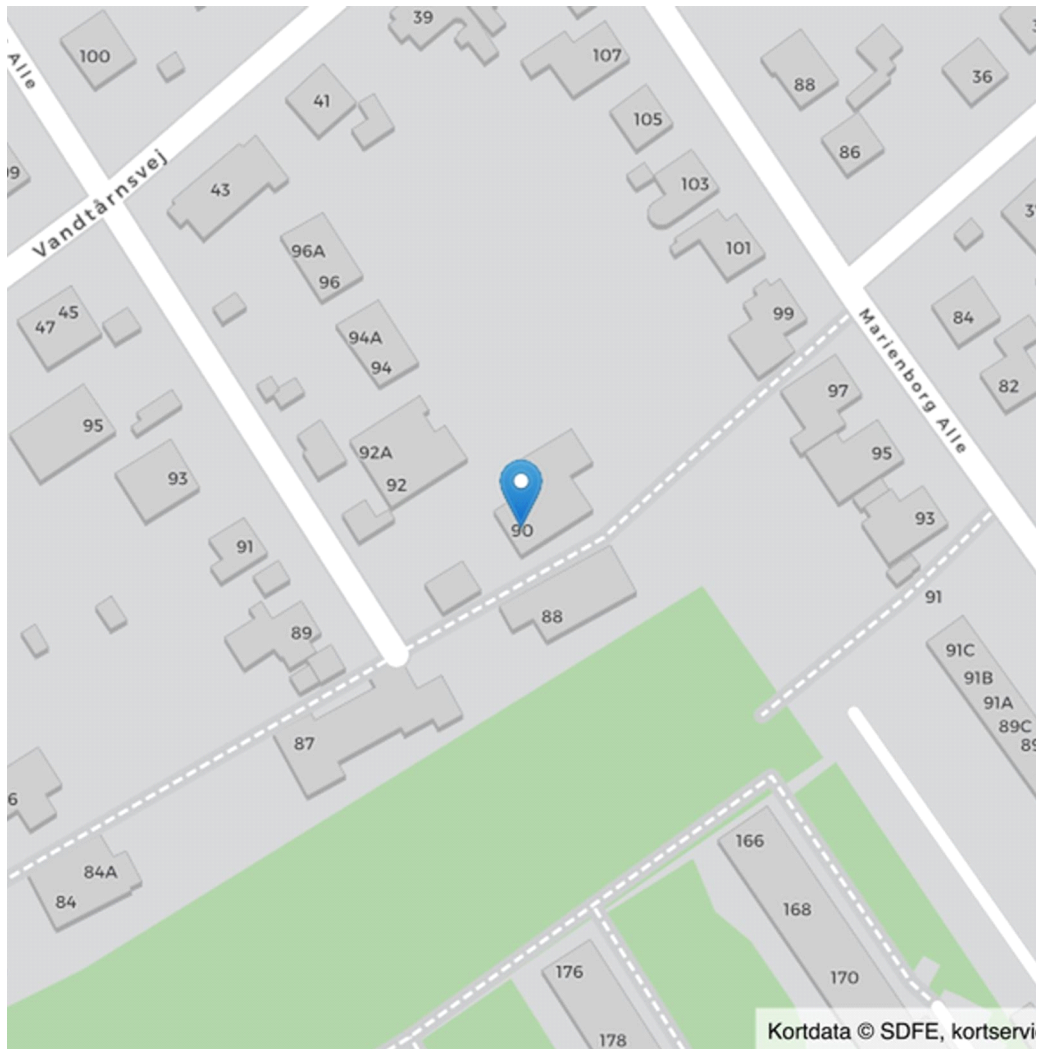
Dato: 22.08.2025



Adresse: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 22.08.2025



Adresse: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 22.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	13 e Buddinge
BFE-nr.:	2012128
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1985/1998

Arealer*

Grundareal:	1.082 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	41 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. 03.03.1920 lbnr. 10742-05 Tillægstekst Dok om vej mv, færdselsret mv, se tillige akt G 161 Filnavn: 5_C_431
Nr. 2 lyst d. 02.02.1921 lbnr. 7280-05 Tillægstekst Dok om vej-og kloakprojekt, Om resp se akt Filnavn: 5_C_431
Nr. 3 lyst d. 06.04.1921 lbnr. 96-05 Tillægstekst Dok om vej- og kloakprojekt Filnavn: 5_G_161
Nr. 4 lyst d. 05.11.1932 lbnr. 7419-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, se tillige akt nr U331
Nr. 5 lyst d. 09.09.1997 lbnr. 19468-05 Tillægstekst Lokalplan nr 109 Filnavn: 5_C_436

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	10.208.000 kr.
Grundværdi:	5.245.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.166.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.196.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Miele 2023), Kogeplade (Bosch 2023), Emhætte (Witt 2023), Køleskab (Miele 2023), Fryser (Siemens 2023),
Opvaskemaskine (Miele 2023), Tørretumbler (Miele 2023), Vaskemaskine (Miele 2023).

Mikroovn medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 22.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. energimærket er udgiften til fjernvarme kr. 16.100,- samt til til kr. 10.900,-.

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 22.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	41.649	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	24.756	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.657
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	4.658	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	58.850
Grundejerforening	kr.	100	I alt	kr.	9.565.507
Rottebekæmpelse	kr.	337			
Renovation	kr.	4.431	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		75.931			

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.314 md./ 615.770 år Netto **ekskl.** ejerudgift 41.888 md./ 502.662 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 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: 22.08.2025
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: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 22.08.2025

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:

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	5.129.588	5.129.588	5.132.376	DKK	4	321.687	29,00	4,43	23.460		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Søborg Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedvarende energianlæg

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg. Anlægget afleveres i brugbar stand.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen 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 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.

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 oplyser de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

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/>>>



Adresse: Jacob Bulls Alle 90, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 151D0969
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 22.08.2025

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/liniefoering-og-stationer/>>>

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.