



REAL

Sønderengen 131, 2870 Dyssegård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	105
Kontantpris	8.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.429	Grund m2	249
Byggear	1943	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1017**

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: Sønderengen 131, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 151D1017
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående arkitekttegnede rækkehus, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne komfort. Med et boligareal på 105 kvadratmeter fordelt over to etager samt en imponerende 59m² top renoveret kælder, er dette hjem ideelt for familien, der ønsker både plads og stil. Bygget i 1943 og tegnet i samarbejde med Kay Fisker, har huset bevaret sin karakteristiske sjæl, mens det samtidig er blevet opdateret med alle de nødvendige bekvemmeligheder.

Når du træder ind i stueplanen, mødes du af en dejlig åben entre, inden du træder videre ind i et lyst og indbydende køkken med direkte udgang til en skøn terrasse og den velplejede have. Her kan du nyde solrige dage eller hyggelige aftener under åben himmel. Den åbne stue byder på masser af lysindfald og hygge ved brændeovnen, mens spisesalen ligger i forlængelse heraf – perfekt til både hverdagsmåltider og festlige sammenkomster. Et stort dejligt badeværelse fuldender stueplanet.

På førstesalen finder du tre dejlige lyse værelser, der alle tilbyder rigeligt med plads til at skabe dine egne personlige oaser. Kælderen foruden beliggenheden er dog husets kronjuvel; den er gennemrenoveret til perfektion med gulvvarme overalt for maksimal komfort. Her finder du yderligere to værelser, et luksuriøst badeværelse samt bryggers- og kontorplads – alt sammen ventileret optimalt for at sikre et sundt indeklima.

Beliggenheden kunne ikke være bedre! Midt i skønne Dyssegård. Huset ligger med baghave til et stort fællesareal som giver børnene rig mulighed for leg eller afslapning for de voksne. Det nyere tag sikrer lav vedligeholdelse mange år fremover. Denne ejendom repræsenterer virkelig noget helt særligt blandt rækkehusene i Dyssegård, og må siges at være et af de bedste, hvis ikke det bedste.

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: Sønderengen 131, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 151D1017
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

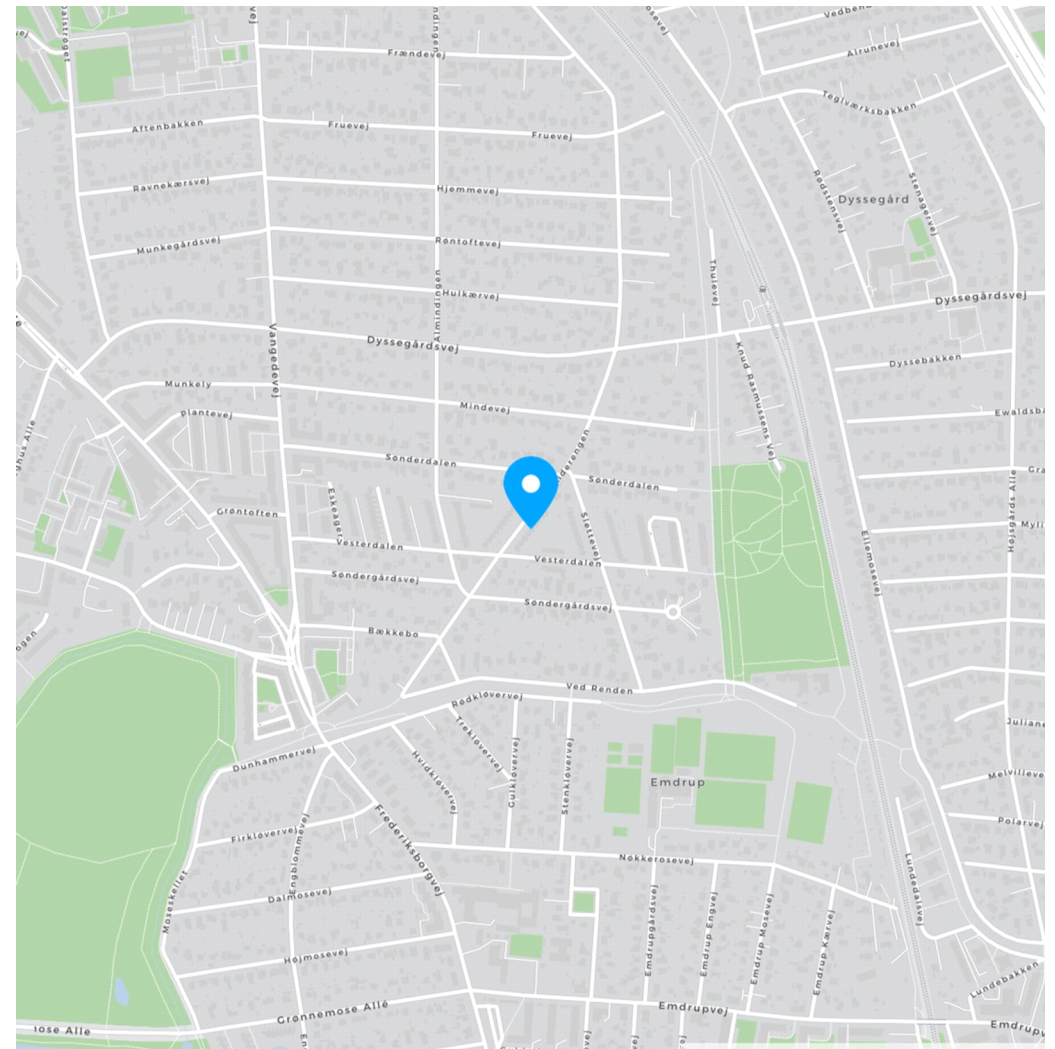
Dato: 27.10.2025



Dato: 27.10.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Sønderengen 131, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 151D1017
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19 ez Vangede
BFE-nr.:	2072065
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.659.000 kr.
Grundværdi:	4.698.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.127.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.758.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	249 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	59 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. 21.02.1945 lbnr. 22348-03 Tillægstekst Dok om gangsti mv Filnavn: 3_F_529
Nr. 2 lyst d. 10.03.1945 lbnr. 23672-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_F_529
Nr. 3 lyst d. 25.08.1987 lbnr. 16810-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 58 Filnavn: 3_AS_503
Nr. 1 lyst d. 21.02.1945 lbnr. 22348-03 Tillægstekst Dok om gangsti mv Filnavn: 3_F_529
Nr. 2 lyst d. 10.03.1945 lbnr. 23672-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_F_529
Nr. 3 lyst d. 25.08.1987 lbnr. 16810-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 58 Filnavn: 3_AS_503

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan 58, 405, 435
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Voss, Electrolux), Kogeplade (Voss, Electrolux), Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sønderengen 131, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 151D1017
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Sønderengen 131, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 151D1017
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.249	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.750.000
Grundskyld	kr.	19.168	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	7.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.350
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	165	I alt		8.815.537
Renovation	kr.	4.450			
Skorstensfejer	kr.	688			

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

65.151

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.202 md./ 554.428 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.983 md./ 455.796 år v/24,63%
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: 21.10.2025
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: Sønderengen 131, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 151D1017
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 27.10.2025

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:

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/1% Obligationslån	Obligationslån	3.112.707	3.112.707	3.067.341	DKK	1	49.803	26,75	2,85			Nej	
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.893.033	2.893.033	2.923.524	DKK	4	199.784	28,75	4,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen, Ny Søndergård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettelse 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 forurenede jord. Lettelse forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.

Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

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 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 – Gentofte Kommune

Den nye spildevandsplan 2022-2032 beskriver fremtidens afløbssystem, der skal ruste Gentofte Kommune mod oversvømmelse og sikre renere vand i søer mm. Det indbefatter blandt strategien om at gennemføre fuld separering i hele Gentofte 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 <https://spildevandsplan.gentofte.dk/>.

Planer – Gentofte Kommune

Kommuneplan, planstrategi mm - <<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/kommuneplan/>>

Spildevandsplan - <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67#/>

<<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67>>

Anlægsprojekter -

<<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og-anlaegsprojekter-i-kommunen/>>



Adresse: Sønderengen 131, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 151D1017
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 27.10.2025

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.