



REAL

Fruevej 2, 2870 Dyssegård

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	107
Kontant	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.121	Grund m ²	717
Byggeår	1930	Energimærke	D

Sagsnr. **151D1066**

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: Fruevej 2, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1066
Ejerudgift/md.: kr. 5.121

Dato: 08.05.2026



Velkommen til denne vidunderlige hvidpudsede 1-plansvilla, der strækker sig over rummelige 136 kvadratmeter fordelt på bolig, mellemgang og annek. Oprindeligt bygget i 1930, har denne bolig bevaret sin tidløse charme med sprodsede vinduer, der giver et klassisk udtryk og masser af naturligt lys. Ved ankomsten træder du ind i en indbydende entré, hvor to gode værelser straks byder dig velkommen på den ene side.

Når du fortsætter gennem huset, føres du videre til det lyse køkken-alrum. Det fine hvide køkken komplimenterer husets rene atmosfære og fungerer som et naturligt samlingspunkt for familien. Herfra har du direkte adgang til en skøn gårdhave, der tilbyder fuldstændig læ og rigeligt med solskin – det ideelle sted at nyde morgenkaffen eller en stille eftermiddag.

Husets badeværelse er praktisk placeret tæt ved alrummet og byder på moderne faciliteter samtidig med at det bevarer den klassiske stil. Videre fra køkken-alrummet når du husets hjerterum: stuen. Denne charmerende stue er omgivet af de smukke sprodsede vinduer, der inviterer haven indenfor og giver dig følelsen af at være midt i naturen selv fra din sofa.

Der er rigelig plads til både store familiefester og intime sammenkomster herinde, hvor freden og roen virkelig kan nydes. En smart tilbygget gang forbinder husets to originale længer sammen, hvilket fører dig til endnu et stort soveværelse – perfekt som master bedroom eller gæsteværelse.

Villaen står klar til indflytning; blot mal efter egen smag og flyt ind! Den er blevet moderniseret med respekt for dens oprindelige stil. Udenfor venter den mest vidunderlige have fyldt med magnolietræer, frugttræer samt hyggelige kroge – kom selv forbi og bliv forelsket!

Beliggenheden i Dyssegård kunne ikke være bedre; tæt på alt hvad hjertet begærer såsom indkøbsmuligheder, s-togsstationer samt skole- og institutionsmuligheder gør dette hjem perfekt for både parret såvel som børnefamilien.

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.

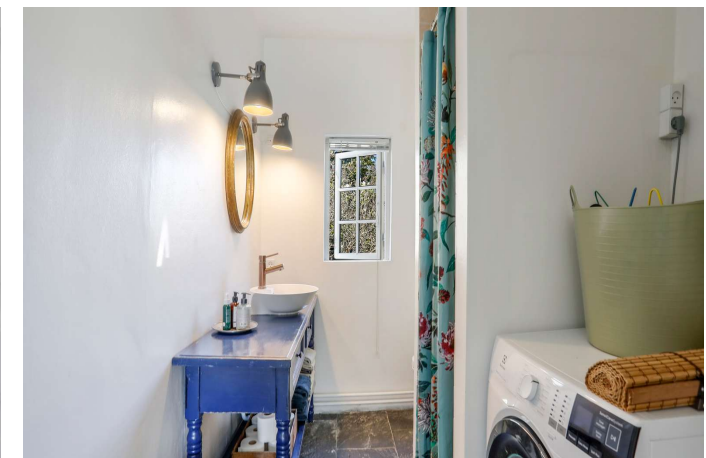
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Fruevej 2, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1066
Ejerudgift/md.: kr. 5.121

Dato: 08.05.2026

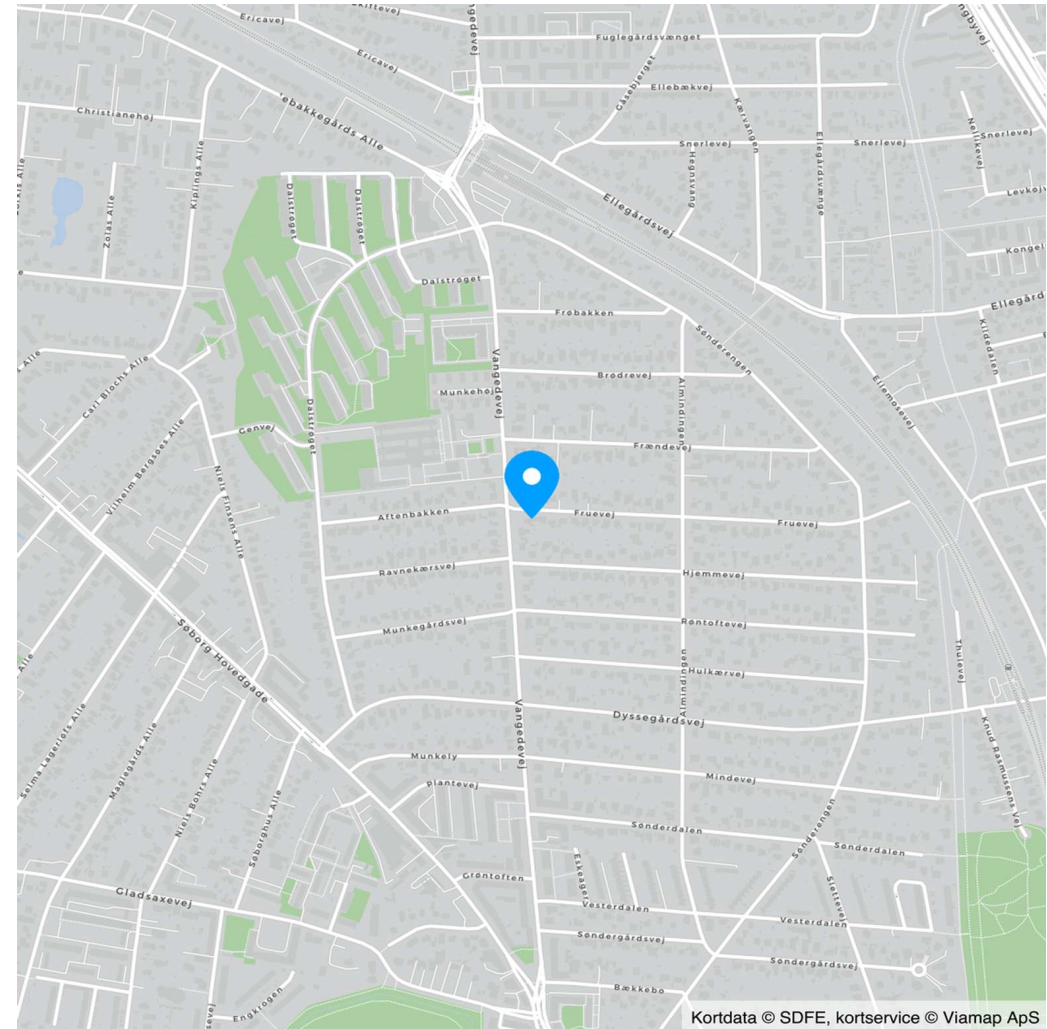
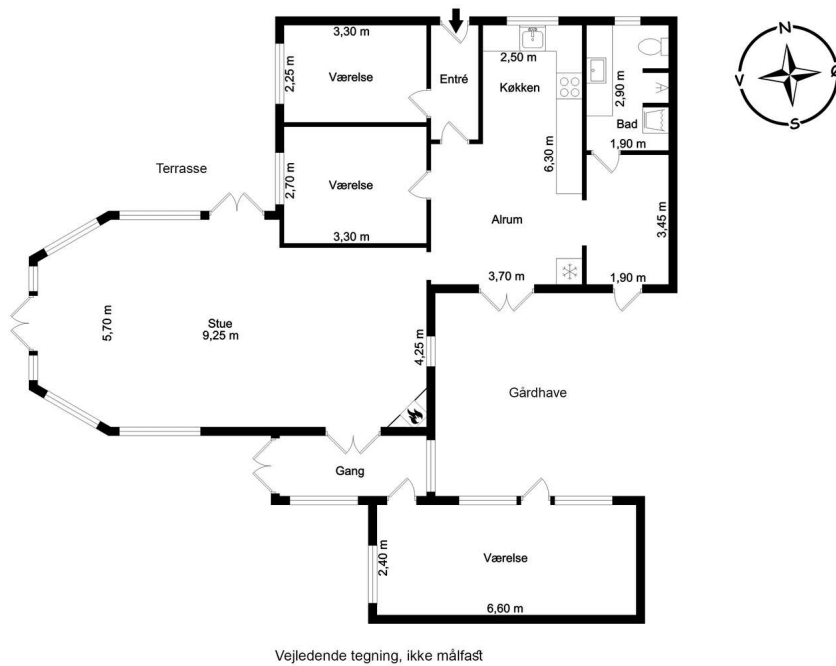




Adresse: Fruevej 2, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1066
 Ejerudgift/md.: kr. 5.121

Dato: 08.05.2026



Adresse: Fruevej 2, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1066
Ejerudgift/md.: kr. 5.121

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	17dt Vangede
BFE-nr.:	2071623
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.100.000
Grundværdi:	5.487.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.880.000
Grundlag for grundskyld:	4.389.600

Arealer**

Grundareal:	717 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 11.01.1922 - Dok om vej mv samt kloaker
- Nr. 2: 30.07.1931 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 18.12.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 09.09.1988 - Lokalplan nr. 64
- Nr. 5: 03.06.2004 - Lokalplan 64.1

Planer

Kommuneplan 7.B42 - Vangedevej og Dyssegårdsvej
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævdede opholdsarealer
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger
Lokalplan 64 - Lokalplan 64 for et område omkring Sønderengen
Lokalplan 64.1 - Tillæg 1 til Lokalplan 64

Tilbehør:

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

Køleskab, Emhætte, Ovn, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fruevej 2, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1066
Ejerudgift/md.: kr. 5.121

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Sælgers seneste årsopgørelse på varme for perioden 2025 lå på kr. 16.665,21

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Fruevej 2, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1066
Ejerudgift/md.: kr. 5.121

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.888	Kontantpris	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	22.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Rottebekæmpelse	kr.	237	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.450	I alt	kr.	9.058.496
Husforsikring	kr.	8.741			
Skorstensfejer	kr.	744			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.447			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.265 md. / 591.183 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 40.179 md. / 482.150 år v/24,52 %

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: 30.04.2026

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: Fruevej 2, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1066
Ejerudgift/md.: kr. 5.121

Dato: 08.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.871.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen 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

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

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/
installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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!