



REAL

Sønderengen 43A

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	6.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.177	Grund m2	697
Byggeår/ombygget	1956/1982	Energimærke	E

Sagsnr. **151P0599**

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 43A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 151P0599
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Sønderengen 43A. Huset som blev bygget i 1959, rummer 127 veludnyttede boligkvadrater - med en unik mulighed for at skabe ligenøjagtigt, dét hjem som I drømmer om. Ejendommen er i original stand, hvilket giver dig friheden til at modernisere og tilpasse boligen efter dine egne ønsker og behov.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en rummelig entré, der fører videre til de forskellige opholdsrum. Huset byder på tre soveværelser med mulighed for et fjerde værelse, hvis behovet skulle opstå. Dette gør villaen ideel for både den voksende familie eller dem, der har brug for ekstra plads til kontor eller hobbyrum.

Husets badeværelset er lyst og stort nok til både badekar og brusekabine samt rigelig opbevaringsplads.

Derudover findes der også gode muligheder for at etablere et køkken alrum, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder.

Udenfor venter et skønt havemiljø både foran og bagved huset. Forhaven byder på en dejlig græsplæne med blomsterbede og buske, mens baghaven er perfekt til afslapning eller leg med børnene. Her finder du også en terrasse, hvor sommerens solrige dage kan nydes fuldt ud.

Beliggenheden i Dyssegård kan næppe blive bedre; området er kendt for sin rolige atmosfære samtidig med nærhed til alle nødvendige faciliteter såsom skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder samt offentlig transport. Du vil hurtigt føle dig hjemme her blandt venlige naboer og grønne omgivelser.

Denne villa repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig en bolig med masser af potentiale i et yderst attraktivt kvarter. Vi ses.

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: Sønderengen 43A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 151P0599
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

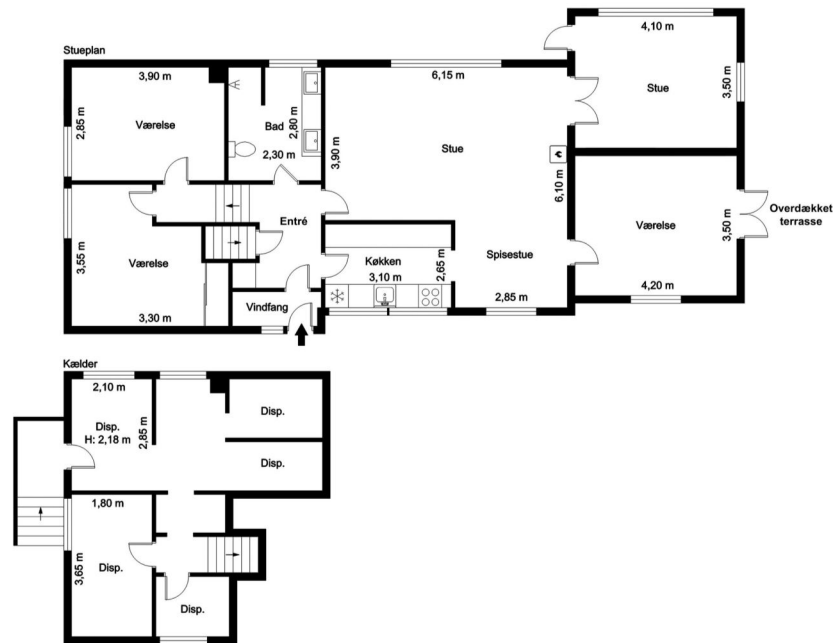
Dato: 15.01.2026



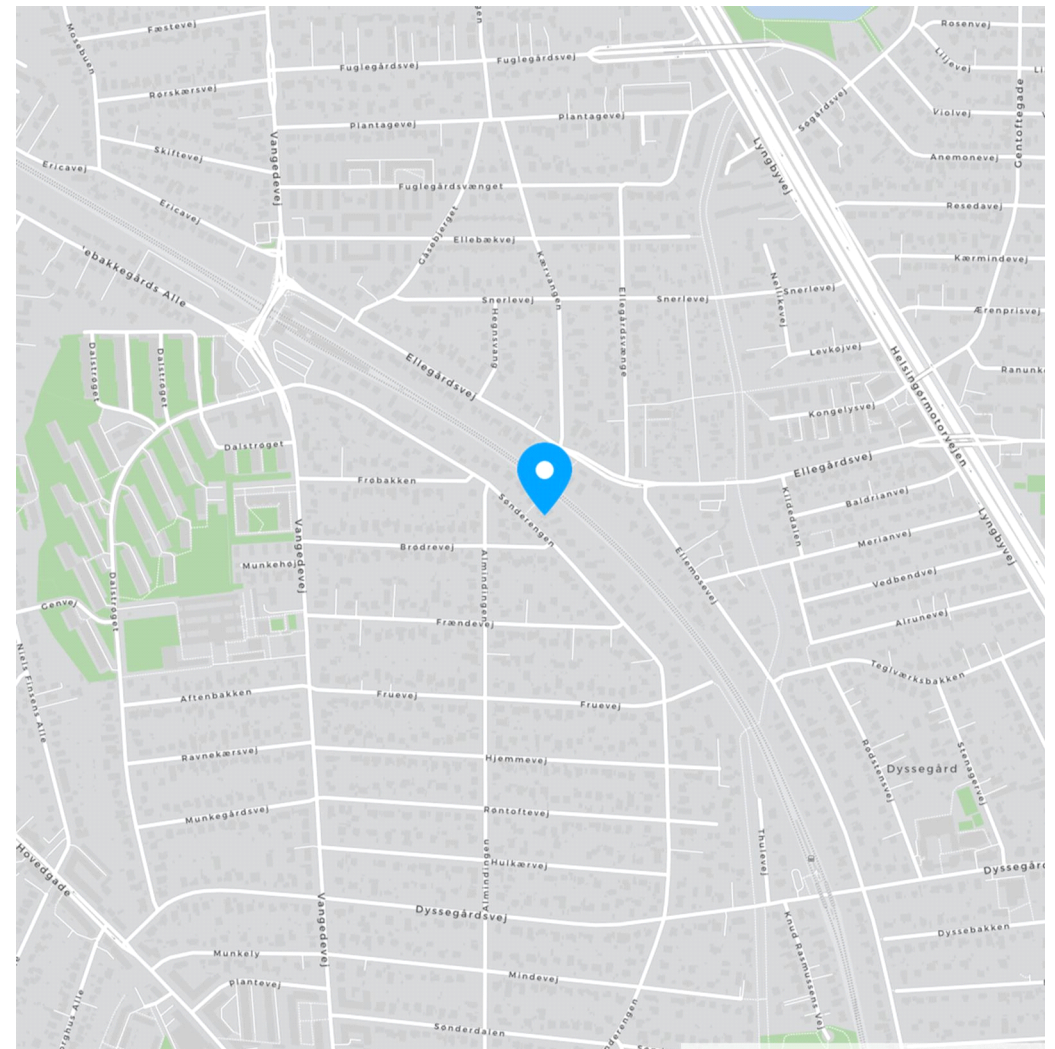
Adresse: Sønderengen 43A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 151P0599
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Sønderengen 43A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 151P0599
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	15 gk Vangede
BFE-nr.:	2071311
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1956/1982

Arealer*

Grundareal:	697 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	34 m ²
Garage:	21 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.239.000 kr.
Grundværdi:	5.220.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.991.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.176.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.10.1956 lbnr. 7556-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_R_300
Nr. 2 lyst d. 09.09.1988 lbnr. 16526-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 64 Filnavn: 3_AF_591
Nr. 3 lyst d. 03.06.2004 lbnr. 22351-03 Tillægstekst Lokalplan 64.1 Filnavn: 3_AF_591

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan 423
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 27.10.1956 lbnr. 7556-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_R_300
Nr. 2 lyst d. 09.09.1988 lbnr. 16526-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 64 Filnavn: 3_AF_591
Nr. 3 lyst d. 03.06.2004 lbnr. 22351-03 Tillægstekst Lokalplan 64.1 Filnavn: 3_AF_591

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sønderengen 43A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 151P0599
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug: 35,36 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Sønderengen 43A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 151P0599
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.455	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	21.298	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Nuværende hus-forsikringspræmie, anslået	kr.	10.000	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	40.850
Røttemekæmpelse 2025	kr.	275	I alt	kr.	6.543.919
Renovation 2025	kr.	4.450	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.		
Skorstensfejning 2025	kr.	644			
Ejerudgift i alt 1 år		62.121			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.822 md./ 417.867 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.855 md./ 346.258 år v/22,80%
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: 09.01.2026
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: 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 43A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 151P0599
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 15.01.2026

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.

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.008.000	2.031.842	2.032.819	DKK	2,25	61.461	26,25	2,95			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Husquarna
Kogeplade - Husquarna - Defekt
Køleskab - Husquarna
Fryser - Atlas
Vaskemaskine - Zanussi

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.

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 – 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.