

Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård

Ejd. type	**Villalejlighed**	Bolig m²	**111**
Kontant	**6.745.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.635**	Grund m²	**770**
Byggeår	**1928**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **151V00014**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
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: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026



Velkommen til en stemningsfuld og særdeles indbydende villalejlighed centralt i populære Dyssegård. Her forenes den klassiske, herskabelige charme med moderne komfort i en bolig, der fremstår flot, velholdt og lige til at flytte ind i. De fine detaljer, herunder smuk stuk og en behagelig rumfornemmelse, skaber en elegant ramme om hverdagen, mens boligens gode planløsning giver plads til både familieliv, gæster og rolige stunder hjemme.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkkenalrum, hvor køkken, spiseplads og opholdsrum smelter sammen i et lyst og levende miljø. Her er god plads til lange middage, hyggelige hverdagsaftener og samvær med familie og venner. Lejligheden rummer to gode soveværelser, og der er samtidig en nem mulighed for at etablere et tredje værelse, hvis behovet opstår.

Badeværelse er indrettet i en stilren og tidssvarende kvalitet, som understreger boligens indflytningsklare standard. Overalt opleves en bolig, hvor der er tænkt over detaljerne, og hvor de herskabelige elementer giver karakter uden at gå på kompromis med nutidens ønsker til komfort. Planløsningen er fleksibel og passer derfor både til parret, den lille familie eller køberen, der ønsker et ekstra værelse til hjemmekontor, børneværelse eller gæster.

Udelivet er noget helt særligt her. Til boligen hører et eget, privat havestykke, hvor der kan skabes grønne oaser, hyggelige grillmiddage og plads til leg eller afslapning under åben himmel. Dertil er der adgang fra køkkent til den store, privat tagterrasse, der giver en fantastisk ekstra dimension til hjemmet og danner en skøn ramme om sommerens mange timer. Dertil er der også et stort kælderum og egen parkeringsplads. Beliggenheden er samtidig svær at overgå med kort afstand til Dyssegård Station, Søborg Hovedgades mange butikker, caféer og daglige indkøb samt de naturskønne omgivelser ved Utterslev Mose. Her får I en sjælden kombination af bynær bekvemmelighed, grønne åndehuller og en bolig med masser af charme.

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: Victor Jegind Christensen

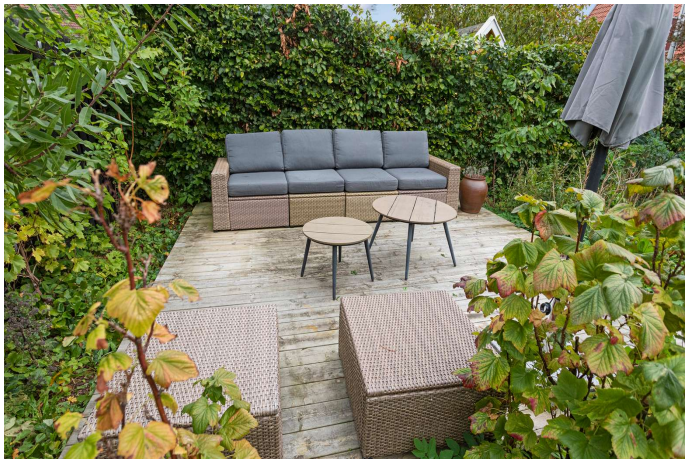
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026





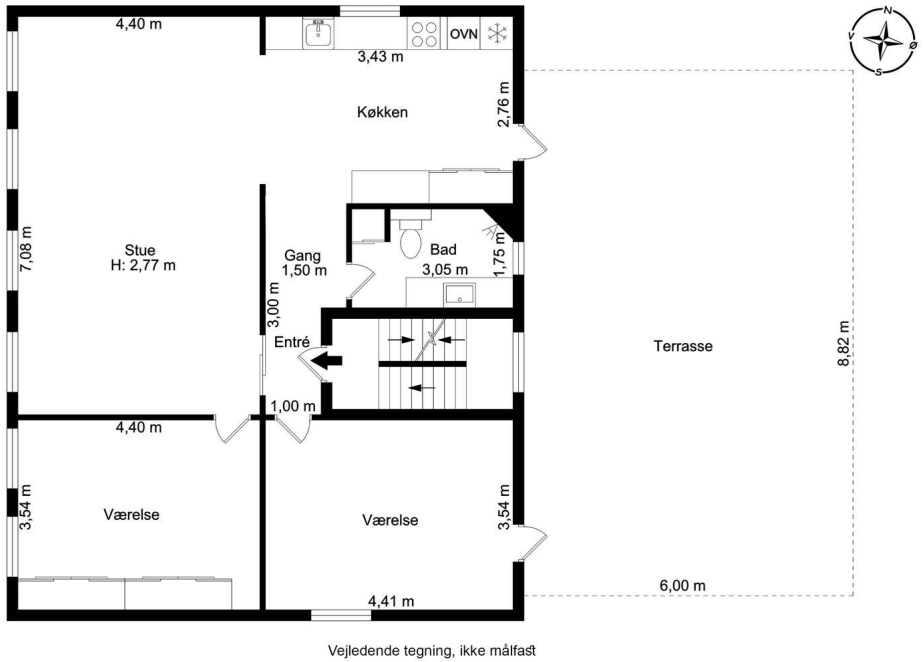
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

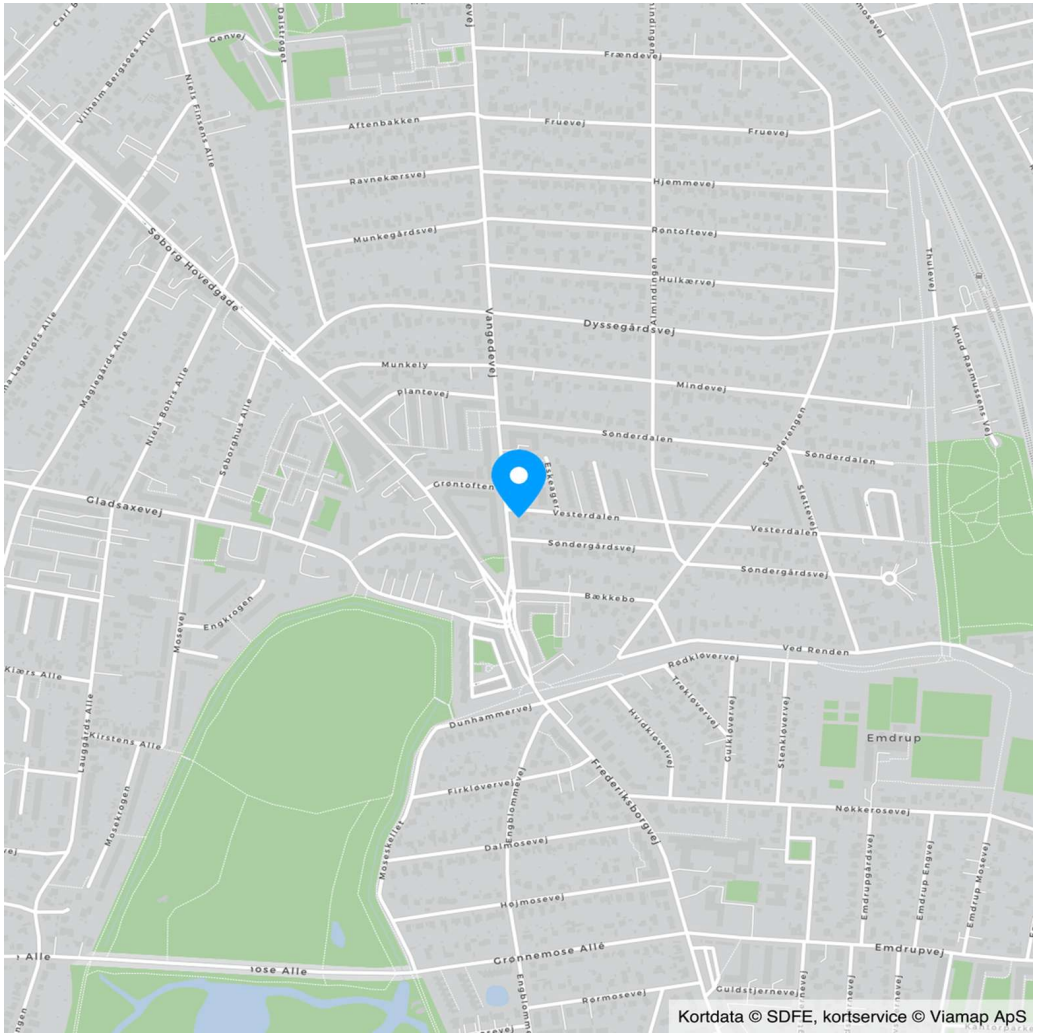
Adresse: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	20ar Vangede
BFE-nr.:	2072208 (Anpart 3)
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom:	770 m²
Boligareal i alt:	111 m²

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: 28.03.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 03.09.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 18.12.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 16.10.2001 - anm hæftelser dok. om samejeoverenskomst vedr. salgsforbud m.v. endeligt indført 1.04.2002
- Nr. 5: 01.09.2008 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til sameje lyst 16.10.2001 3_J_336

Planer
Kommuneplan 7.B2 - Vangedevej
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.867 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130
Renovation, anslået	kr.	4.520
Husforsikring, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter	kr.	40.968
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.618

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.745.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Ejerskiftegebyr GF, anslået	kr.	500
I alt	kr.	6.800.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.504 md. / 474.050 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.704 md. / 380.446 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 4.275.000
Nr. 8: hovedstol kr. 17.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Foreløbig ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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.

Områdeklassiciering - Byzone
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.

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 og 7 jf. oplysninger fra https://geofa-kort.geodanmark.dk
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

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

Eksklusiv brugsret
Anpart 3 og 4, har brugsret til den bagerste indhegnede del af haven og har derved ligeledes vedligeholdespligt overfor denne del af haven.

Husdyr
Det er tilladt at holde én hund og én kat.

Udlejning
Dette kan kun ske med samtykke fra panthavere med realkreditpant i anparten.

Fordeling af udgifter

Adresse: Vangedevej 225, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 151V00014
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 03.11.2026

Ejendomsskatter og øvrige udgifter fordeles således;
- Anpart 1 med 24%
- Anpart 2 med 23%
- Anpart 3 (denne lejlighed) med 30%
- Anpart 4 med 23%

Brugsret
Afv. oplysninger

Fællesfaciliteter
Afv. oplysninger

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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!