

Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**53**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.008**		
Byggeår	**1931**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **151P0672**

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: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000
Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008
Dato: 08.11.2026



På Søborg Hovedgade, i det eftertragtede Dyssegård-postnummer, venter denne flotte og indflytningsklare ejerlejlighed på 53 veludnyttede kvadratmeter. Her får du en klassisk bolig fra 1931, hvor den oprindelige charme møder en pæn og tidssvarende standard. Lejligheden er et oplagt valg for førstegangskøberen, singlen eller parret, der ønsker en overskuelig hverdag med byliv, grønne omgivelser og gode faciliteter lige i nærheden.

Boligen byder på en funktionel og indbydende indretning med en hyggelig stue, der giver fine rammer om både afslapning og samvær. Soveværelset er dejligt og praktisk indrettet med skab, så opbevaringen er godt tænkt ind i hverdagen. Det pæne, nyere køkken fremstår moderne og anvendeligt med hårde hvidevarer, mens badeværelset fuldender hjemmet med en enkel og velholdt løsning. Alt i alt en lejlighed, hvor du kan flytte direkte ind og hurtigt føle dig hjemme.

Ejendommen har et hyggeligt gårdmiljø, som giver et rart pusterum fra byens tempo og skaber en behagelig ramme om hverdagen. Her kan du nyde solen, møde naboerne eller blot trække lidt frisk luft i rolige omgivelser. Beliggenheden på Søborg Hovedgade gør det samtidig let at få hverdagen til at hænge sammen, da du har caféer, indkøb, træningsmuligheder og skole tæt på. Området er levende og praktisk, men har stadig den særlige lokale stemning, som Dyssegård er kendt for.

Denne ejerlejlighed kombinerer en attraktiv adresse, en god planløsning og en indflytningsklar stand i én samlet pakke. Et hjem med plads til at skabe din egen base midt i et område, hvor alt det nødvendige er inden for rækkevidde.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

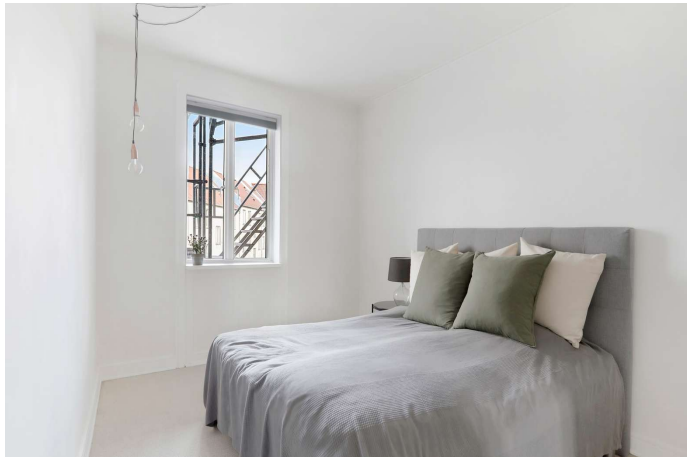
RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026









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: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026







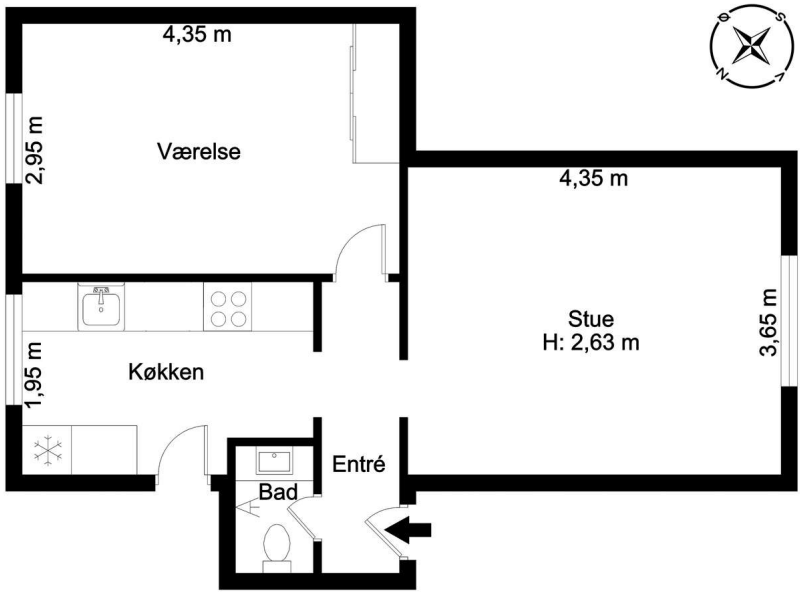
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

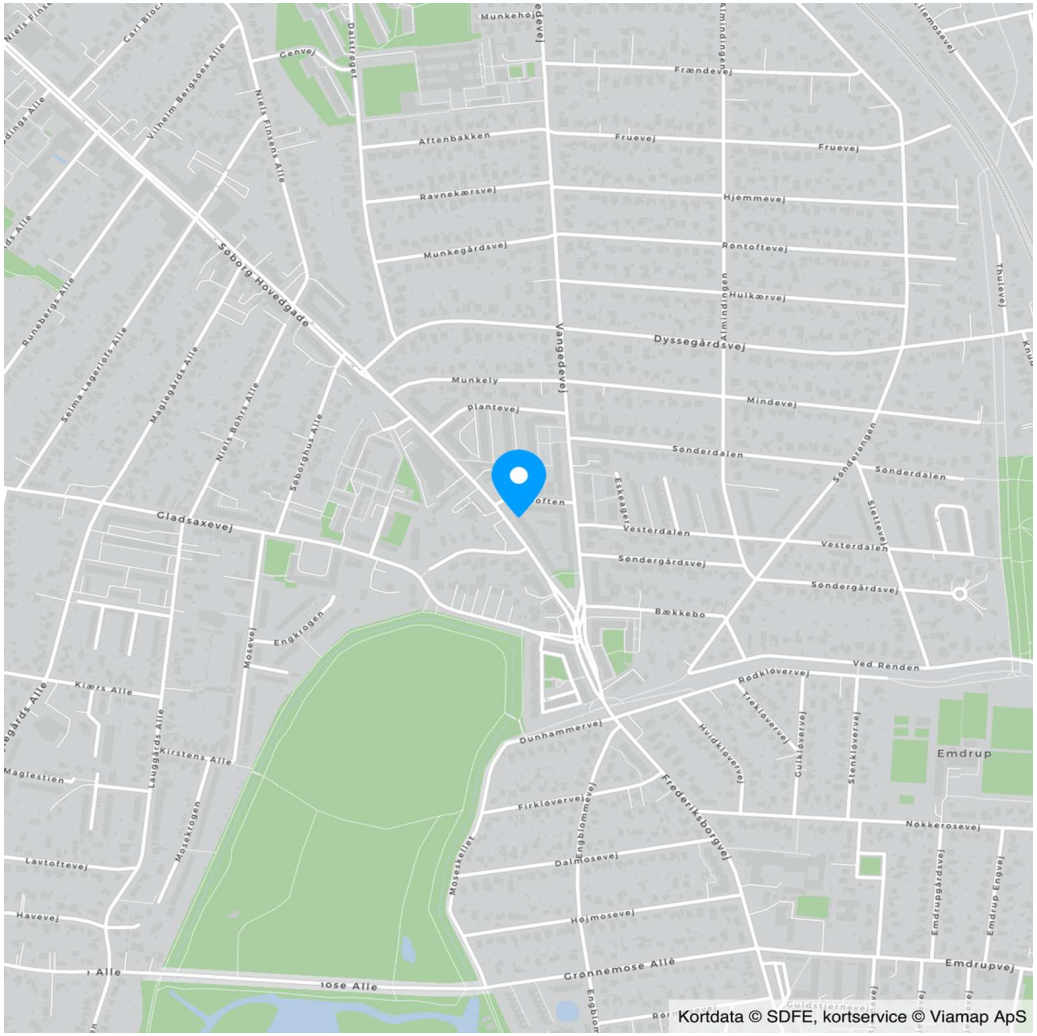
Adresse: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026



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: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19b Vangede
BFE-nr.:	206300
Ejerl. Nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.883.000
Grundværdi:	1.121.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.506.400
Grundlag for grundskyld:	896.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	58	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	58	m^2
BBR-boligareal:	53	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

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

Emhætte (Bosch), Kogeplade (Siemens), Ovn (Bosch), Køleskab (Samsung), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.960 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 830 pr. mdr., som opkræves sammen med fællesudgifterne

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.683
Grundskyld	kr.	4.574
Rottebekæmpelse	kr.	166
Fællesydelse	kr.	20.292
Fællesydelse til adm. og revisor	kr.	2.175
Grundfond	kr.	1.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.090

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.575
Ejerskiftegebyr til adminsitrator	kr.	1.950
I alt	kr.	3.021.375

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.826 md. / 201.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.723 md. / 164.682 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: 02.11.2026
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: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026

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. 16: hovedstol kr. 1.418.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Grøntoften
Eksisterende sikkerhed: Kr. 71.000 i form af Andet - skal forhøjes med kr. 1.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 10 / 800
Tinglyst: 10 / 800
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum, tørrerum

Servitutter
- Nr. 1: 14.07.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (5R2264)
- Nr. 2: 01.07.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (8F2591)
- Nr. 3: 27.03.1931 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 4: 20.05.1931 - Dok om kedelanlæg til forsyning m centralvarme mv
- Nr. 5: 18.12.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 23.06.1932 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 7: 11.07.1942 - Dok om 6 lyskasser og 2 trapper
- Nr. 8: 18.09.1964 - anm byrder Dok om byggelinier mv
- Nr. 9: 13.07.1984 - Lokalplan nr. 42 delvist aflyst 1.10.2003
- Nr. 10: 05.08.1988 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
- Nr. 11: 28.11.1989 - Dok om kraftvarmerørsanlæg, Ikke til hinder for prioritering 3_P_2
- Nr. 12: 09.01.1990 - Dok om kraftvarmerørsanlæg
- Nr. 13: 01.10.2003 - Lokalplan nr. 214
- Nr. 14: 25.01.2007 - anm hæftelser Vedtægter for Ejerf. Grøntoften

Planer
Kommuneplan 7.C1 - Dyssegård bydelscenter ved Søborg Hovedgade
Lokalplan 214 - for Dyssegård Bydelscenter
Lokalplan 364 - Lokalplan 364 - Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene
Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Søborg Hovedgade 14, 2. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151P0672
Ejerudgift/md.: kr. 3.008

Dato: 08.11.2026

Udlejning
Ja - Udlejning til en konkret lejer, skal godkendes af bestyrelsen.

Husdyr
Ikke tilladt at holde hund, kat eller krybdyr.
Det er tilladt at holde akvariefisk samt fugle, som ikke må være til gene for ejendommens øvrige beboer.

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

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.

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/

Standardfinansiering
Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Kommende fælleslån
Køber gøres opmærksom på, at der er på ordinær- samt ekstra ordinær generalforsamling, skal optages fælleslån vedrørende udskiftning af tag.
Jævnfør oplysninger fra ejerforeningen, vil lånet forventlig komme til at udgør kr. 95.738 for lejligheden med en årlig ydelse på kr. 8.566, hvilket betyder at der vil blive opkrævet kr. 714 pr. mdr., som opkræves sammen med fællesudgifterne.
Det endelig byggeregnskab foreligger ikke endnu, hvorfor beløbet kan risikere at ændre sig til højere eller lavere beløb.
Jævnfør ejerforeningens administrator, vides det ikke endnu hvornår der opkræves for fælleslånet da projektet stadig er i gang.

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!