



REAL

Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	214
Kontantpris	6.349.000	Værelser	3
Ejerudgift	7.882	Grund m2	945
Byggear	1933	Energimærke	C

Sagsnr. **151P0602**

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: Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 151P0602
Ejerudgift/md.: kr. 7.882

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke villalejlighed, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende på en lukket vej i et roligt område tæt på Dyssegårdsparken, tilbyder denne ejendom en ideel ramme for familielivet. Helt unikt hører sig en stor privat baghave til - på 500 kvm, som kun benyttes af 1. sal.

Med et boligareal på hele 125 kvadratmeter fordelt over flere niveauer, byder lejligheden på rigelig plads til både afslapning og aktivitet. Det store køkken alrum fungerer som hjemmets hjerte, hvor madlavning og socialt samvær går hånd i hånd. Køkkenet er moderne indrettet med kvalitetsmaterialer og alle nødvendige hvidevarer. Herfra er der direkte adgang til den private baghave, som inviterer til hyggelige grillaftener eller afslappende stunder under åben himmel.

Lejligheden rummer tre rummelige soveværelser, der alle har masser af naturligt lysindfald. Det store badeværelse er elegant designet med stilrene fliser og luksuriøse armaturer – her får du virkelig følelsen af wellness i hverdagen. Derudover er tagetagen udnyttet optimalt som ekstra opholdsrum eller kontorplads.

En særlig fordel ved denne ejendom er muligheden for at etablere et ekstra badeværelse i kælderen, hvilket giver fleksibilitet for fremtidige behov eller gæster. Den private parkeringsplads lige foran døren gør det nemt at komme hjem efter en lang dag uden bekymringer om parkering.

Beliggenheden kan næppe blive bedre; den lukkede vej sikrer minimal trafikstøj, mens nærheden til Dyssegårdsparken giver let adgang til grønne områder for gåture eller leg med børnene. Samtidig ligger skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder indenfor kort afstand, hvilket gør hverdagen bekvem og overskuelig.

Denne villalejlighed repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig en bolig med sjæl og stil midt i naturen men stadig tæt på byens faciliteter. Velkommen til.

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: Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 151P0602
Ejerudgift/md.: kr. 7.882

Dato: 12.11.2025





Adresse: Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 151P0602
Ejerudgift/md.: kr. 7.882

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	20 dg Vangede
BFE-nr.:	2072276
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	12.084.000 kr.
Grundværdi:	8.622.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.486.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.699.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	945 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	89 m ²
Carport:	21 m ²
Udhus:	21 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. 30.03.1928 lbnr. 9965-03 Dok. om hegn, beplantning, færdselret mv
Nr. 2 lyst d. 22.05.1933 lbnr. 1925-03 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
Nr. 3 lyst d. 07.01.1983 lbnr. 675-03 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
Nr. 4 lyst d. 15.02.2022 lbnr. 1013648296 DEKLARATION OM SAMEJE

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Nr. 1 lyst d. 30.03.1928 lbnr. 9965-03 Tillægstekst Dok. om hegn, beplantning, færdselret mv. Servitутten findes ikke i akten. Påtegning findes i akten. Servitутten er oprindelig tinglyst den 28.03.1923 Filnavn: 3_B_338
Nr. 2 lyst d. 22.05.1933 lbnr. 1925-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt Akt 3_V_437
Nr. 3 lyst d. 07.01.1983 lbnr. 675-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv Akt 3_V_437
Nr. 4 lyst d. 15.02.2022 lbnr. 1013648296 Filnavn: 59fc6d41-ca14-4373-92cc-b4d99a3bc6c0

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: Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 151P0602
Ejerudgift/md.: kr. 7.882

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 1/2
Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 50.000 i form af Anden hæftelse
Forhøjelse? Nej.
Fællesudgift dækker flg. udgifter: -

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.505 Forbrug: 15,99 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brugsret og fællesfaciliteter: Nærværende anpart (1) har eksklusiv brugsret til udhus i baghaven og til rum i kælder betegnet 1 med deri værende faciliteter. Dog har anpart 2 adgang til fælles varmeinstallation m.v. i det omfang, det måtte være nødvendigt. Anpart 1 har eksklusiv brugsret til ejendommens baghave og en p-plads areal. Brugsretten til haven og p-plads er tidsbegrænset, men kan af enhver af parterne opsiges med et varsel på 30 år. Fællesarealer: Udendørs vandhane er fælles. Cykelskur og opgang til hoveddør er fællesareal jf. § 1. Der henvises til samejekontrakten.

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 brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 151P0602
Ejerudgift/md.: kr. 7.882

Dato: 12.11.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.983	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.349.000
Grundskyld	kr.	37.732	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	5.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.950
Renovation	kr.	4.350	I alt	kr.	6.398.115
Afgift for rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundskyld, anslået	kr.	18.866			
Ejerudgift i alt 1 år		94.581			

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.344 md./ 400.131 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.435 md./ 329.217 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: 06.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 151P0602
Ejerudgift/md.: kr. 7.882

Dato: 12.11.2025

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
Realkredit Danmark/2,2% Obligationslån	Obligationslån	4.315.671	4.315.671	4.337.794	DKK	2,17	243.892	27,00	2,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Ovn - AEG
Kogeplade - Point
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Bosch

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 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.

Tillæg til oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ideelle anparter

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsopstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

Spildevandsplan

Kommunalbestyrelsen i Gentofte Kommune har den 29. august 2022 vedtaget en ny Spildevandsplan 2022-2032. Den nye spildevandsplan sætter rammen for fremtidig separering af regn- og spildevandssystemet i hele kommunen.



Adresse: Søndergårdsvej 45, 1., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 151P0602
Ejerudgift/md.: kr. 7.882

Dato: 12.11.2025

For grundejerne vil det betyde, at de skal separere regn- og spildevand på deres ejendomme i takt med udrulning af separeringen, der løber frem til 2050.

Formålet med separeringen er at skabe plads i afløbssystemet så der ikke sker oversvømmelser med spildevand når det regner kraftigt, samt at minimere overløbene med opblandet spildevand til Øresund. I spildevandsplanen fremgår det, hvornår de enkelte områder i kommunen planlægges separeret.

Læs spildevandsplanen her: [Spildevandsplan 2022-2032](#) og rækkefølgeplanen her: [Rækkefølgeplan for separering](#)

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed.

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.