



REAL

Munkely 3A, 2870 Dyssegård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	11.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.823	Grund m2	844
Byggeår/ombygget	1928/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **151P0629**

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: Munkely 3A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151P0629
Ejerudgift/md.: kr. 6.823

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Munkely. En bolig der kombinerer klassisk elegance med moderne komfort og gulvvarme i 99% af hele boligen inkl. kælder. Med en arkitekttegnet tilbygning fra 2006, er denne ejendom ideel for den store familie, der søger både plads og stil. Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en rummelig entré, hvor der er rigeligt med plads til overtøj og sko. Herfra bevæger du dig videre ind i stueetagen, som er designet med flere sammenhængende stuer og et åbent køkkenområde. Dette rum inviterer til samvær og hygge, uanset om det er hverdag eller fest.

Fra køkkenet har du adgang til to terrasser; en mod øst for at nyde morgensolen og en mod vest for at fange eftermiddagssolens stråler. Derudover finder du et praktisk gæstetoilet på denne etage, hvilket gør det nemt at have gæster uden besvær.

På 1. sal oplever du virkelig husets unikke karakter. Loftet går helt op til kippen over hele etagen, hvilket skaber en følelse af rummelighed og lys. Her findes fire værelser samt et stort badeværelse – alle værelserne er lyse og venlige takket være vinduer i hvert hjørne af rummet. Udsigten fra disse vinduer giver dig mulighed for at nyde panoramaudsigten over kvarterets grønne omgivelser.

Kælderen byder på yderligere tre rum samt eget køkken og bad – perfekt som teenageafdeling eller hobbyrum afhængigt af dine behov. Standen er god, så mulighederne hernede er mange.

Haven omkring huset fremstår som en privat oase takket være de høje kirsebærlaubærbuske der omkranser grunden fuldstændigt – her kan man virkelig føle sig afskærmet fra omverdenen! Flere terrasser giver mulighed for udendørs ophold året rundt alt efter solens placering på himlen.

Ejendommen inkluderer også en stor dobbelt garage med ladestander til elbilen – på solskinsdage kan bilen oplades gratis via husets egne solceller!

Beliggenheden i Dyssegård kunne ikke være bedre; tæt ved offentlig transport - både bus og tog samt Søborg Hovedgades livlige handelsstrøg sikrer dette hjem dig alle

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: Munkely 3A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151P0629
Ejerudgift/md.: kr. 6.823

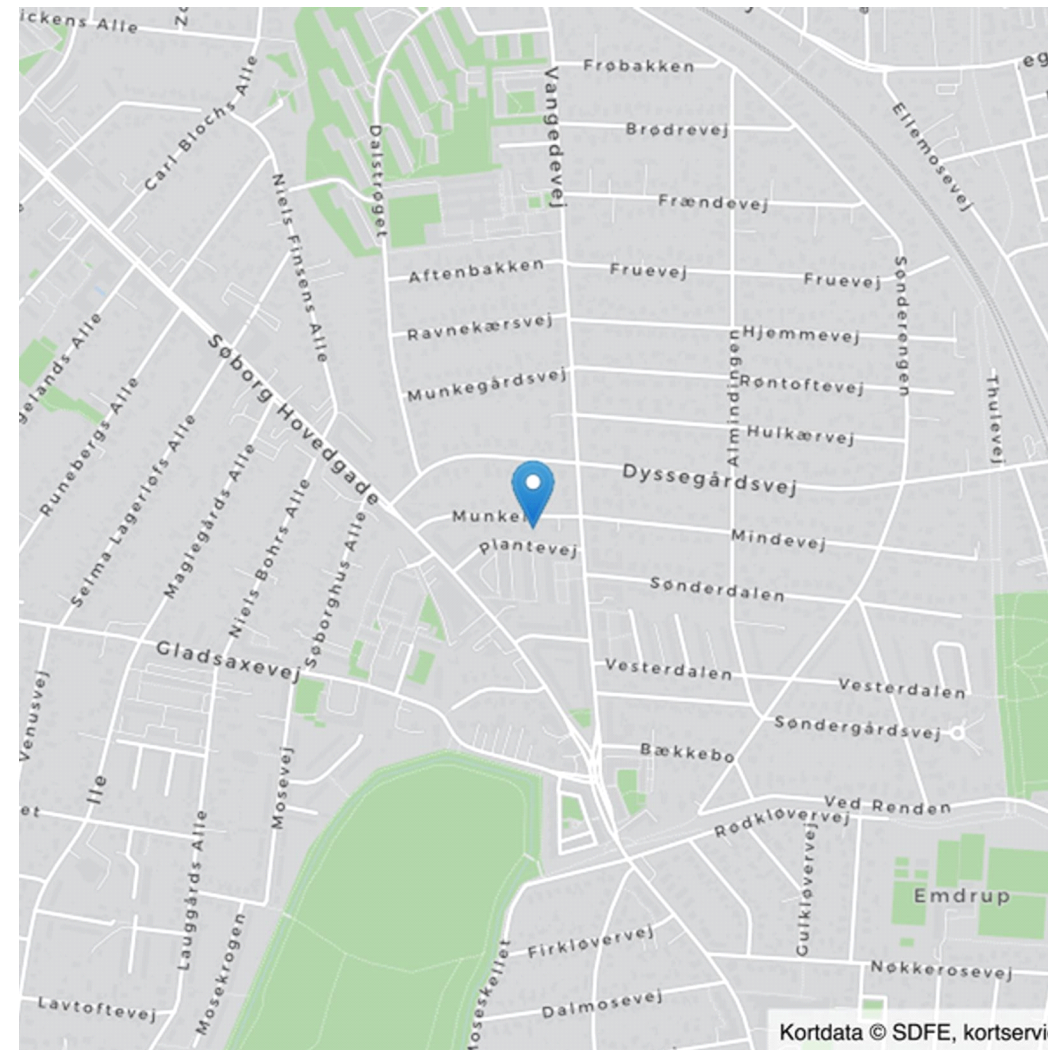
Dato: 17.11.2025



Adresse: Munkely 3A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151P0629
Ejerudgift/md.: kr. 6.823

Dato: 17.11.2025





Adresse: Munkely 3A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151P0629
Ejerudgift/md.: kr. 6.823

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	21 r Vangede
BFE-nr.:	2072365
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1928/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	10.742.000 kr.
Grundværdi:	5.643.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.593.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.514.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	844 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²
Udestue:	28 m ²
Garage:	40 m ²
Udhus:	10 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. 05.05.1920 lbnr. 915246-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6Y688), færdselsret mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 22.12.1920 lbnr. 915247-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (7G6005)
Nr. 3 lyst d. 31.07.1953 lbnr. 18798-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_L_264
Nr. 4 lyst d. 07.04.1954 lbnr. 9258-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_L_264
Nr. 5 lyst d. 24.10.1972 lbnr. 13308-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra bygge Lovgivningen mv

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 05.05.1920 lbnr. 915246-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6Y688), færdselsret mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 22.12.1920 lbnr. 915247-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (7G6005)
Nr. 3 lyst d. 31.07.1953 lbnr. 18798-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_L_264
Nr. 4 lyst d. 07.04.1954 lbnr. 9258-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_L_264
Nr. 5 lyst d. 24.10.1972 lbnr. 13308-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra bygge Lovgivningen mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Voss), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (AEG + Thermex), Køle-/fryseskab (HiSense + Indesit), Køleskab (Gram),
Opvaskemaskine (ASKO), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Siemens), Blødgøringsanlæg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Munkely 3A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151P0629
Ejerudgift/md.: kr. 6.823

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring C/O LB Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.311 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Munkely 3A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151P0629
Ejerudgift/md.: kr. 6.823

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	43.827	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.495.000
Grundskyld	kr.	23.023	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Renovation	kr.	4.450	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	70.850
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	9.578	I alt	kr.	11.578.808
Rottebekæmpelse	kr.	393	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.		
Skorstensfejer	kr.	601			

Ejerudgift i alt 1 år 81.873

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.413 md./ 724.952 år Netto **ekskl.** ejerudgift 49.708 md./ 596.492 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 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: 15.11.2025
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

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: Munkely 3A, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151P0629
Ejerudgift/md.: kr. 6.823

Dato: 17.11.2025

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	5.100.000	5.147.252	5.139.918	DKK	2,25	172.364	24,50	3,29			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 7.

Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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 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.

Abonnementer

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

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#/>

<<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67>>

Anlægsprojekter -

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: (produceret FØR 1. januar 2003)

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må 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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.