



REAL

Almindingen 48, 2870 Dyssegård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	8.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.303	Grund m2	600
Byggear	1936	Energimærke	F

Sagsnr. **151P0643**

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: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Almindingen 48
En gulstens-bungalow, med et utal af muligheder - I midten af Dyssegård. Med et boligareal på 120 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en funktionel og mulighedsrig planløsning, der kun venter på at blive forvandlet til dit drømmehjem. Her finder du to rummelige værelser samt et badeværelse og toilet placeret i den store entré, hvilket giver en praktisk og indbydende velkomst.

Den hyggelige stue ligger i forlængelse af en pejsestue, hvor du kan nyde de kolde vinteraftener foran flammernes skær. Køkkenet byder på nemme muligheder for ombygning; med lidt kreativitet kan du etablere et tredje soveværelse og flytte køkkenet til den anden side af væggen for at skabe et åbent køkkenalrum – perfekt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster.

Ejendommen rummer også en dejlig udestue samt en kælder med flere disponible rum, der kan anvendes som værksted, opbevaring eller hobbyrum. Selvom huset er i ældre stand, er potentialet enormt for at sætte dit eget præg og skabe din helt egen oase.

Udendørs venter en hyggelig beplantet have fyldt med bærbuske, frugttræer og små hyggelokke – ideel til afslapning eller leg for hele familien. Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på alt hvad hjertet begærer såsom indkøbsmuligheder, institutioner, skoler, træningsfaciliteter samt S-togsstationer.

Grib chancen nu for at gøre denne perle til dit hjem! Med dens unikke charme og ubegrænsede muligheder er dette stedet hvor dine boligdrømme kan gå i opfyldelse.

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: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

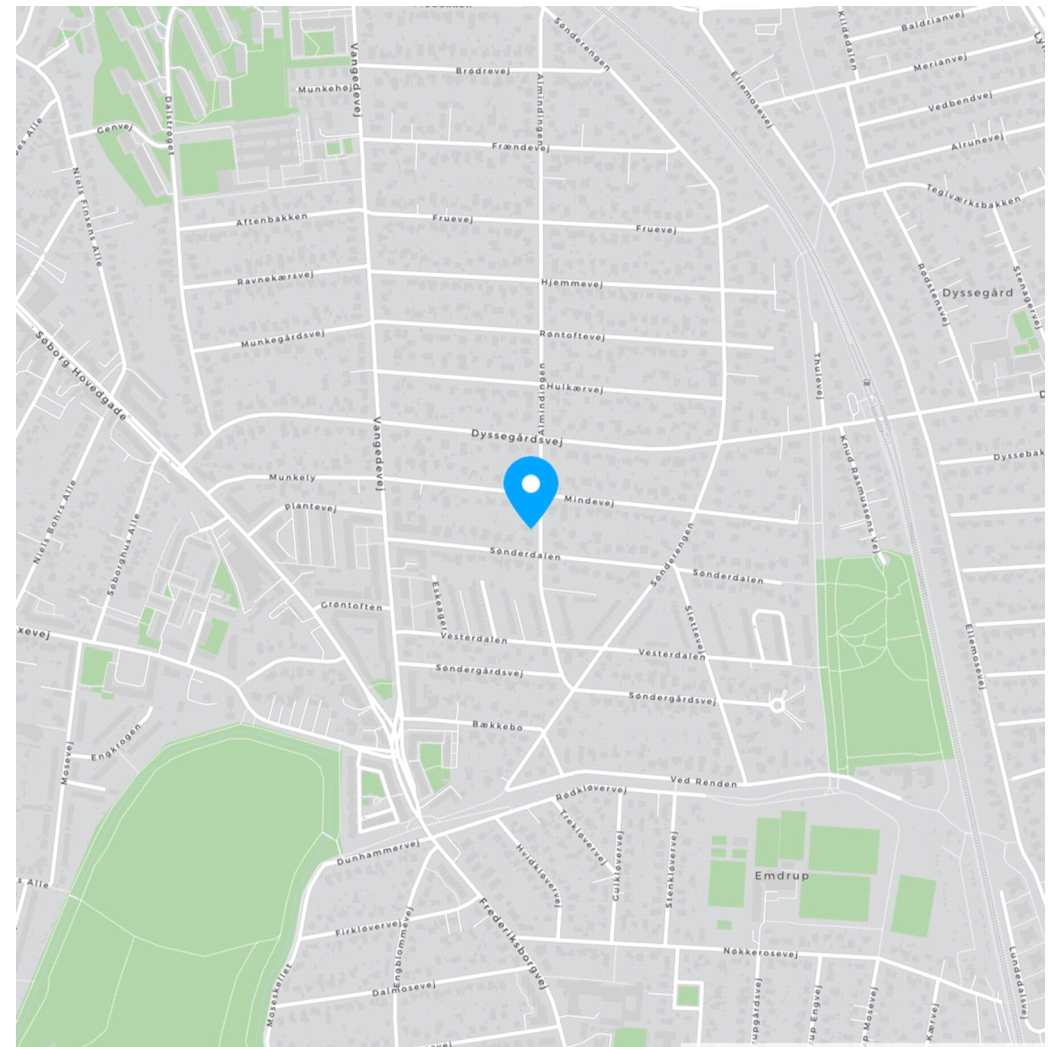
Dato: 30.01.2026



Adresse: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

Dato: 30.01.2026





Adresse: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19 bm Vangede
BFE-nr.:	2071975
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.429.000 kr.
Grundværdi:	5.206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.943.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.164.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	600 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	53 m ²
Garage:	13 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 for Gentofte

Spildevandsplan:

Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) i perioden 2040 - 2048
Nuværende kloaktype: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Lokalplan:

Nr. 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Nr. 405 For fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Nr. 423 Temalokalplan for hegning
Nr. 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Nr. 380 Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.11.1935 lbnr. 12922-03 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_F_571
Nr. 2 lyst d. 23.12.1935 lbnr. 5057-03 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug Filnavn: 3_AD_26
Nr. 3 lyst d. 02.12.1961 lbnr. 9918-03 Fjernelsesdeklaration, Ikke til hinder for prioritering

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Letbane:

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer.

Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:

<<<http://www.ringtre.dk/>>>

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/linieføring-og-stationer/>>>



Adresse: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

Dato: 30.01.2026



Adresse: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.310	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.500.000
Grundskyld	kr.	21.240	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	6.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	4.450	I alt	kr.	8.561.509
Skorstensfejning	kr.	851	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	271			
Ejerudgift i alt 1 år		63.639			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.571 md./ 546.858 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.763 md./ 453.154 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: 30.01.2026
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: Almindingen 48, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0643
Ejerudgift/md.: kr. 5.303

Dato: 30.01.2026

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:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.