

Søborg Hovedgade 10B, 1. th, 2870 Dyssegård

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**77**
Kontant	**3.750.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.066**		
Byggeår	**1987**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **151v00011**

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 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000
Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066
Dato: 12.11.2026



Velkommen til en indflytningsklar og særdeles velholdt ejerlejlighed på 77 veldisponerede kvadratmeter. Her får du en bolig med en gennemtænkt planløsning, gode rumstørrelser og en behagelig, hjemlig atmosfære. Ejendommen er opført i 1987, og lejligheden fremstår i rigtig god stand, så du kan flytte ind og straks begynde at nyde hverdagen i attraktive og centrale omgivelser.

Den store entré byder velkommen med praktisk skabsplads og fungerer som et naturligt fordelingspunkt i boligen. Herfra er der adgang til det første soveværelse, som vender mod den hyggelige gård og derfor har en rolig placering. Boligens spisekøkken giver gode rammer om både hverdagens måltider og hyggelige stunder med gæster, mens badeværelset er indrettet funktionelt med separat bruseniche og plads til vaskemaskine.

Lejlighedens store vestvendte stue er et dejligt opholdsrum med plads til både spiseafdeling og sofamiljø. Den vestlige orientering giver et skønt eftermiddags- og aftenlys, som understreger rummets indbydende karakter. Fra stuen er der adgang til boligens andet store soveværelse, der kan indrettes fleksibelt som eksempelvis soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse.

Udenfor venter et charmerende, lukket gårdmiljø, som kun deles med fire naboer. Her er der både legeplads og grillområde, så der er gode muligheder for at nyde solen, samvær og udelivet tæt på hjemmet. Beliggenheden på Søborg Hovedgade gør hverdagen ekstra nem med indkøb, træning, skoler og S-togsstation i nærheden. En skøn bolig for dig, der ønsker god plads, central beliggenhed og et trygt gårdmiljø.

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: Søborg Hovedgade 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066

Dato: 12.11.2026







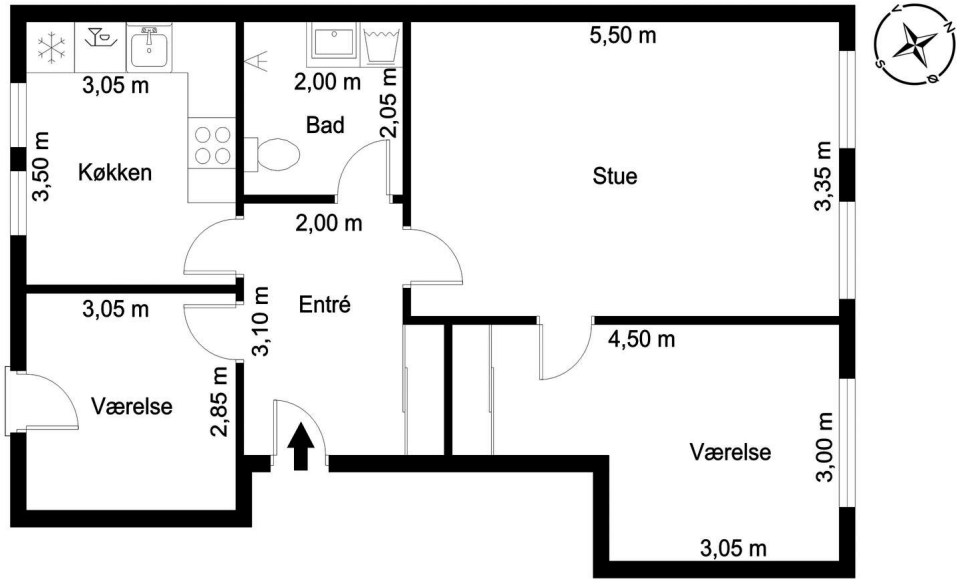

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

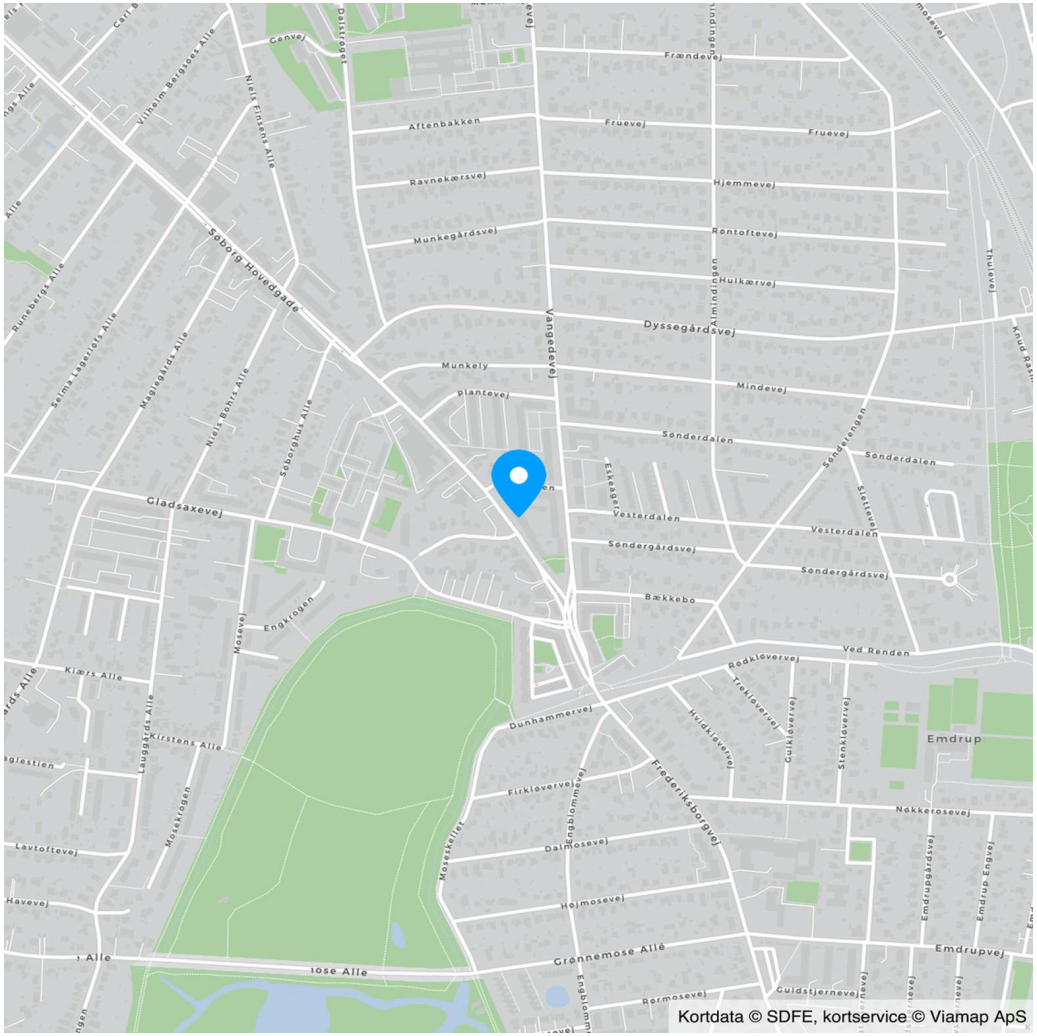
Adresse: Søborg Hovedgade 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066

Dato: 12.11.2026



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 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	20ae Vangede
BFE-nr.:	207161
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	4.220.000
Grundværdi:	2.200.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.376.000
Grundlag for grundskyld:	1.760.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	71	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	71	m^2
BBR-boligareal:	77	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:

Servitutter
- Nr. 1: 22.04.1914 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv (5R1658)
- Nr. 2: 01.07.1914 - Dok om vandafløb til kloak (5R2712)
- Nr. 3: 21.04.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 18.09.1964 - anm byrder Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 25.04.1985 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv 3_AL_379
- Nr. 6: 27.11.1986 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 7: 25.01.1990 - Dok om kraftvarmerøranlæg, Ikke til hinder for prioritering 3_AL_379
- Nr. 8: 01.10.2003 - Lokalplan nr. 214

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

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

Komfur (Voss), Ovn (Voss), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Electrolux)

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 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 1.600 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 varme kr. 400 pr. kvartal, 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.218
Grundskyld	kr.	8.976
Rottebekæmpelse	kr.	198
Fællesudgifter	kr.	34.400
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.791

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Ejerskiftegebyr til adminsitrator	kr.	2.500
I alt	kr.	3.776.850

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.031 md. / 252.375 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.154 md. / 205.851 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 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066

Dato: 12.11.2026

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. 10: hovedstol kr. 2.060.000
Nr. 11: hovedstol kr. 235.000
Nr. 12: hovedstol kr. 71.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Søborg Hovedgade 10 A-B
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 8
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Gårdanlæg, tørrerum, fællesrum i kælderen.

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.

Områdeklassicisering - 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.

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

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/

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Udlejning
Lejligheden må kun udlejes ifølge aftale med bestyrelsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Søborg Hovedgade 10B, 1. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 151v00011
Ejerudgift/md.: kr. 5.066

Dato: 12.11.2026

Husdyr
Der må gerne afholdes husdyr

Aconto vand
Sælger betaler aconto vand med kr. 1.000 pr. kvartal, som opkræves sammen med fællesudgifterne.

V2-forurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Nyt lån hos ejerforening
Ejerforeningen er ved at optage et nyt lån. Lånets størrelse, vilkår og betingelser kendes ikke på nuværende tidspunkt.

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!