

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: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 16-X0001750
Ejerudgift/md.: kr. 6.133

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Attraktiv 1 plans villa i populære Dyssegård.

At villaen på Bækkebo 3 er fra 1928 er en sandhed med modifikationer. En ombygning og tilbygning i 2006 forvandlede nemlig rammerne til det, I ser i dag: Et lyst og tidløst hjem med smag for raffinerede detaljer og lækre materialer. Haven bejler til jer med smag for det gode liv på tværs af hyggekroge, gårdhave og mere til. I finder hele pakken på en fredelig vej i det populære Dyssegård.

I kan ikke andet end at blive imponerende, når I træder ind i det store opholdsareal og lader blikket vandre. Øjnene forkæles af alt fra kipført loft til Velux-vinduer med el, fritlagte bjælker og biopejs, som tilsammen skaber en atmosfære uden sidestykke. Der er centralstøvsuger samt gennemgående gulvvarme, og opvarmningen foregår via energieffektiv fjernvarme.

Det fortræffelige HTH-køkken ligger i frit flow til alrum og stue. Fordelingsgangen har arkitektoniske rytterlys og leder jer mod fem forrygende værelser, et badeværelse og et bryggers. Badeværelset er større end gennemsnittet og udstyret med to topmonterede vaske, bruseafsnit og badekar. Det uundværlige bryggers har egen indgang og plads til vaskefaciliteterne.

Fra opholdsrummet tilgår I to henrivende terrasser, som giver jer valget mellem sol og skygge dagen igennem. Gårdhaven kan overdækkes og har kapacitet til festlige arrangementer med op imod 50 inviterede gæster. Den eventyrlige have har også gavmilde frugttræer, trampolinområde, shelter, og listen fortsætter. De praktiske aspekter leveres af carporten og et stort redskabsskur.

I bosætter jer på en tryk og rolig villavej i Dyssegård, hvorfra hverdagene som familie kommer til at forløbe gnidningsfrit. Alt fra daginstitution og skole til indkøbsmuligheder er i det helt nære miljø, og apropos sidstnævnte bor I så tæt på bylivet langs Søborg Hovedgade, at I også har fitness, bager og spisesteder ved hånden. Jeres kvarter er tilmed forsynet med grønne åndehuller såsom ved Renden, Dyssegårdsparken og Utterslev Mose. Prikken over i et er den nemme tilgang til København med enten S-tog eller bil.

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: Nicki Albek

Adresse: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 16-X0001750
Ejerudgift/md.: kr. 6.133

Dato: 10.4.2025



Adresse: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 16-X0001750
Ejerudgift/md.: kr. 6.133

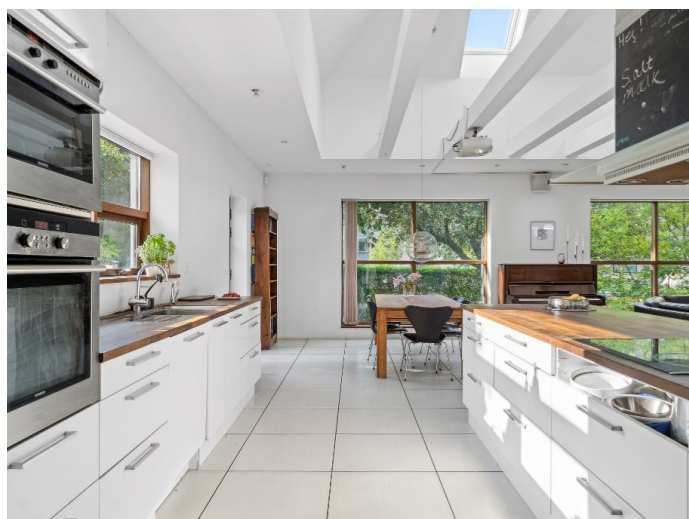
Dato: 10.4.2025



Adresse: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 16-X0001750
Ejerudgift/md.: kr. 6.133

Dato: 10.4.2025



Adresse: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 16-X0001750
Ejerudgift/md.: kr. 6.133

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 20er Vangede m.fl.
BFE-nr.: 2072312 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1928 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.537.000,00
Grundværdi: 5.486.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.629.600,00
Grundlag for grundskyld: 4.388.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	752 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	188 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Udhus	25 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.5.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv (8F 1602)
27.5.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv (8F 1602)
30.3.1928 Dok. om hegn, beplantning, færdselsret mv. Servituten er oprindelig tinglyst den 28.03.1923
30.3.1928 Dok. om hegn, beplantning, færdselsret mv. Servituten er oprindelig tinglyst den 28.03.1923
7.5.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
7.5.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv

Planer:

Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger
Temalokalplan 395 - for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 214 - for Dyssegård Bydelscenter
Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan 364 - Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene
Temalokalplan 423 - for hegning
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og havede opholdsarealer
Kommuneplan 2021
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 16-X0001750
 Ejerudgift/md.: kr. 6.133

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 15.300,00 Forbrug: 16.100 kWh
 Udgiften er beregnet i år: 2023
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse – bygninger

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet [her forklares uoverensstemmelsen, f.eks. at tilbygning til huset ikke er noteret på BBR].

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 16-X0001750
Ejerudgift/md.: kr. 6.133

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 38.910,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 22.382,00	Indskud til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.500,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000,00
Renovation, anslået	kr. 5.500,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	51.050,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 300,00	I alt	kr.	8.256.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 73.592,96			

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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.438 md./ 545.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.965 md./ 443.585 år v/ 24,57 %

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: 10.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Bækkebo 3, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 8.195.000

 Sagsnr.: 16-X0001750
 Ejerudgift/md.: kr. 6.133

Dato: 10.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Pt. ukendt - afventer grundejerforeningsbesvarelse.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	3.500.000,00	3.526.219,52	3.526.219,52	DKK	4,03	147.751,34	27,33	14,57				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af [her anføres, hvad der ikke er godkendt, f.eks. tilbygningen] samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Bevaringsværdig bygning

 Ejendommen er registreret som bevaringsværdig niveau 7. Se mere på www.kulturarv.dk
Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.