



REAL

Dalstrøget 89, st. tv., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	3.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.800	Grund m ²	
Byggeår	1959	Energimærke	E

Sagsnr. **151D1052**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
Ejerudgift/md.: kr. 4.800

Dato: 07.02.2026



Charmerende Ejerlejlighed med Eksklusiv Have i Dyssegård

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende på Dalstrøget. Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet og charme med sin veludnyttede planløsning og attraktive placering. Lejligheden byder på et boligareal på 59 kvadratmeter, hvilket gør den ideel for både singler, par eller som en attraktiv investeringsejendom.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en lys entré med praktiske skabe til opbevaring. På venstre hånd finder du først et nyere køkken udført i tidløse hvide elementer, der inviterer til madlavning og hyggelige stunder. Fortsætter du længere ind i lejligheden, kommer du til det velholdte originale badeværelse, som emmer af klassisk charme.

Lige frem fra entréen ligger soveværelset, hvor morgensolen strømmer ind fra øst og vækker dig blidt hver dag. Soveværelset er udstyret med indbyggede skabe, der sikrer god plads til garderoben. Endelig når vi til lejlighedens hjerte – den rummelige stue vendt mod sydvest. Her kan du nyde de lange lyse aftener med direkte adgang til din egen lille have.

Lejligheden fremstår i pæn stand og kræver blot et penselstrøg før indflytning. Med eksklusiv brugsret til haven får du mulighed for at nyde udelivet lige udenfor din dør – perfekt til afslapning eller små sammenkomster.

Beliggenheden er helt ideel; her er luft mellem bygningerne og kort afstand til både Vangede S-togsstation og Dyssegård station samt Netto kun ét minut væk. Søborg Hovedgades livlige handelsstrøg ligger også tæt på, så alle hverdagens behov nemt kan dækkes.

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.

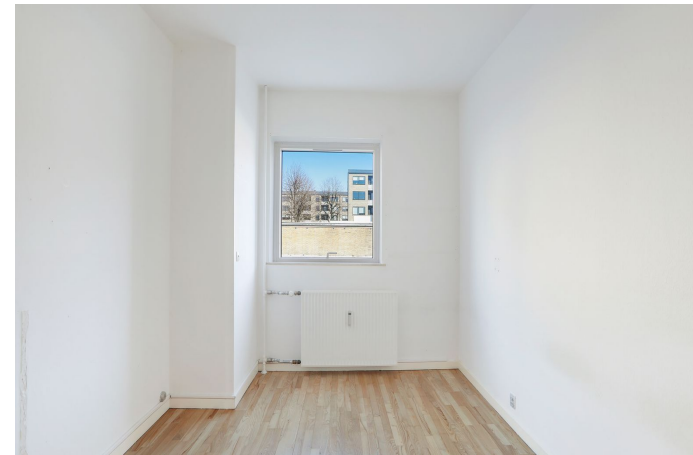
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
Ejerudgift/md.: kr. 4.800

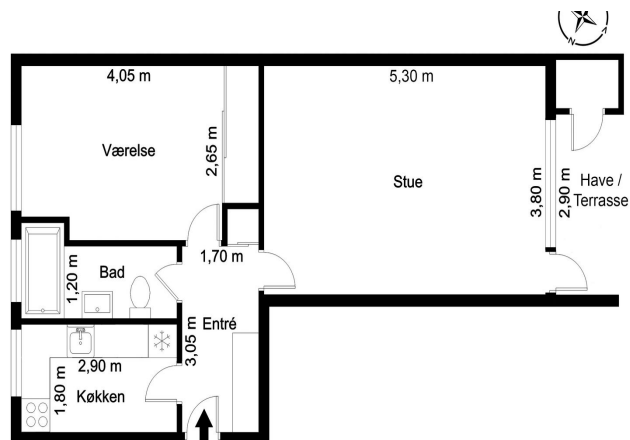
Dato: 07.02.2026



Adresse: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
Ejerudgift/md.: kr. 4.800

Dato: 07.02.2026



Adresse: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
 Ejerudgift/md.: kr. 4.800

Dato: 07.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	22i Vangede
BFE-nr.:	202408
Ejerl. Nr.:	321
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.809.000
Grundværdi:	1.274.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.447.200
Grundlag for grundskyld:	1.019.200

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

Arealer*

Tinglyst areal:	56 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	56 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
Ejerudgift/md.: kr. 4.800

Dato: 07.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Afventer sælgers faktiske forbrug

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 E



Adresse: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
Ejerudgift/md.: kr. 4.800

Dato: 07.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter ANSLÅET
Rottebekæmpelse ANSLÅET
Ejendomsskat anslået

Pr. år
kr. 7.381
kr. 5.198
kr. 30.000
kr. 25
kr. 15.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 21.650
I alt kr. 3.316.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 57.604

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/nettoydelser 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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.506 md. / 210.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.413 md. / 172.950 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 3,5 %, 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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
Ejerudgift/md.: kr. 4.800

Dato: 07.02.2026

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:

Afventer administratorbesvarelse.

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 56 / 17200

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 27.07.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 21.06.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.12.1951 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 04.07.1952 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 12.02.1957 - Dok om pligt til at vedligeholde "Vangederenden" mv
- Nr. 6: 10.04.1959 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 04.06.1960 - anm byrder Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 8: 04.06.1960 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 22G
- Nr. 9: 27.06.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10: 28.11.1961 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 11: 02.12.1961 - Dok om indretning af vaske-tørre og strygerum mv
- Nr. 12: 20.01.1962 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Vedr 22G
- Nr. 13: 20.01.1962 - Dok om benyttelse af strygerummet
- Nr. 14: 02.07.1963 - anm byrder Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 15: 06.09.1963 - Dok om parkering mv
- Nr. 16: 15.11.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Ndr.Munkegård"
- Nr. 19: 09.12.2022 - SÆRVEDTÆGTERFOREJERFORENINGEN NDR. MUNKEGÅRD INDHOLDS-FORTEGNELSE:1. Baggrund 12. Fordelingstal 13. Fællesbidrag 14. Sikkerhed 15. Varmeregnskab 26. Forsikring 27. Brug af ejerlejlighederne 28. Ændringer 39.

Planer

Kommuneplan 7.B51 - Dalstrøget

Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr

Tilladt jf.

Udlejning

Tilladt jf.

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. x.xxx,xx pr. år til antennebidrag.

Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemsskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på viden-sniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

ELLER



Adresse: Dalstrøget 89, st. tv, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151D1052
Ejerudgift/md.: kr. 4.800

Dato: 07.02.2026

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

ELLER

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1+2. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang.
Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau x.
Se mere på

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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-/år-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsofstillingen 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

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.

Abonnementer

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

Relaksation

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relaxeres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

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="" liniefoering-og-stationer="">>

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter -
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -
Kommuneplan 2024 -
Spildevandsplan 2018 -

Planer - Gentofte Kommune

Kommuneplan, planstrategi mm -
Spildevandsplan -
Anlægsprojekter -</http:></http:>

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!