



REAL



Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	57
Kontant	3.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.760		
Byggeår	1938	Energimærke	C +

Sagsnr. **151B0083**

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: Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 151B0083
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 20.04.2026



Velkommen til denne indflytningsklare og meget meget fine ejerlejlighed beliggende i en fredelig lomme af Dyssegård. Denne skønne bolig fra 1938 byder på et boligareal på 57 kvadratmeter, der er optimalt udnyttet for at skabe en lys og rummelig atmosfære. Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en fordelingsentré, der giver adgang til alle boligens rum. Entréen åbner op til et lyst og åbent køkken-alrum, hvor nyere hvide elementer pryder køkkenet. Det tidsløse design gør det nemt at indrette rummet efter dine ønsker, mens den store mængde luft og lysindfald skaber en behagelig stemning.

Fra alrummet er der direkte udgang til en sydvestvendt altan, hvor du kan nyde solens stråler dagen lang. Her kan du slappe af med en god bog eller invitere vennerne over til hyggelige stunder under åben himmel. Lejligheden byder også på et dejligt soveværelse med fransk altan, som tilfører ekstra charme og lys til rummet. Badeværelset er pænt vedligeholdt og har separat brus, hvilket sikrer funktionalitet uden at gå på kompromis med æstetikken.

Denne nydelige lejlighed står klar til indflytning men giver samtidig mulighed for at sætte dit eget personlige præg. Beliggenheden er ideel for dem, der ønsker nærhed til hverdagens fornødenheder samt gode transportmuligheder. Med sin placering i Dyssegård får du både roen fra de omkringliggende grønne områder samt kort afstand til byens puls.

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: Belma Sulejmanovic

Adresse: Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 151B0083
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

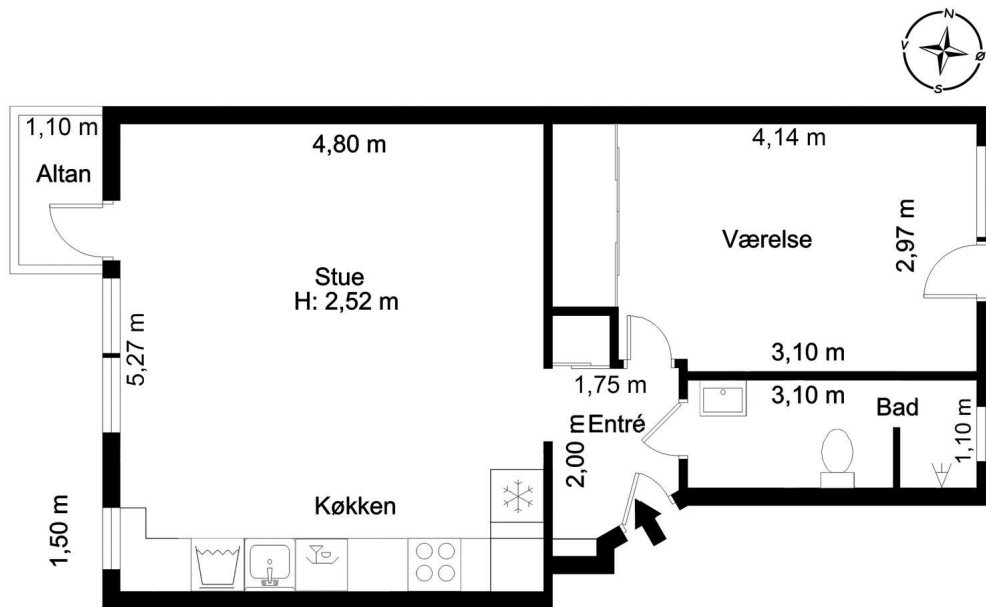
Dato: 20.04.2026



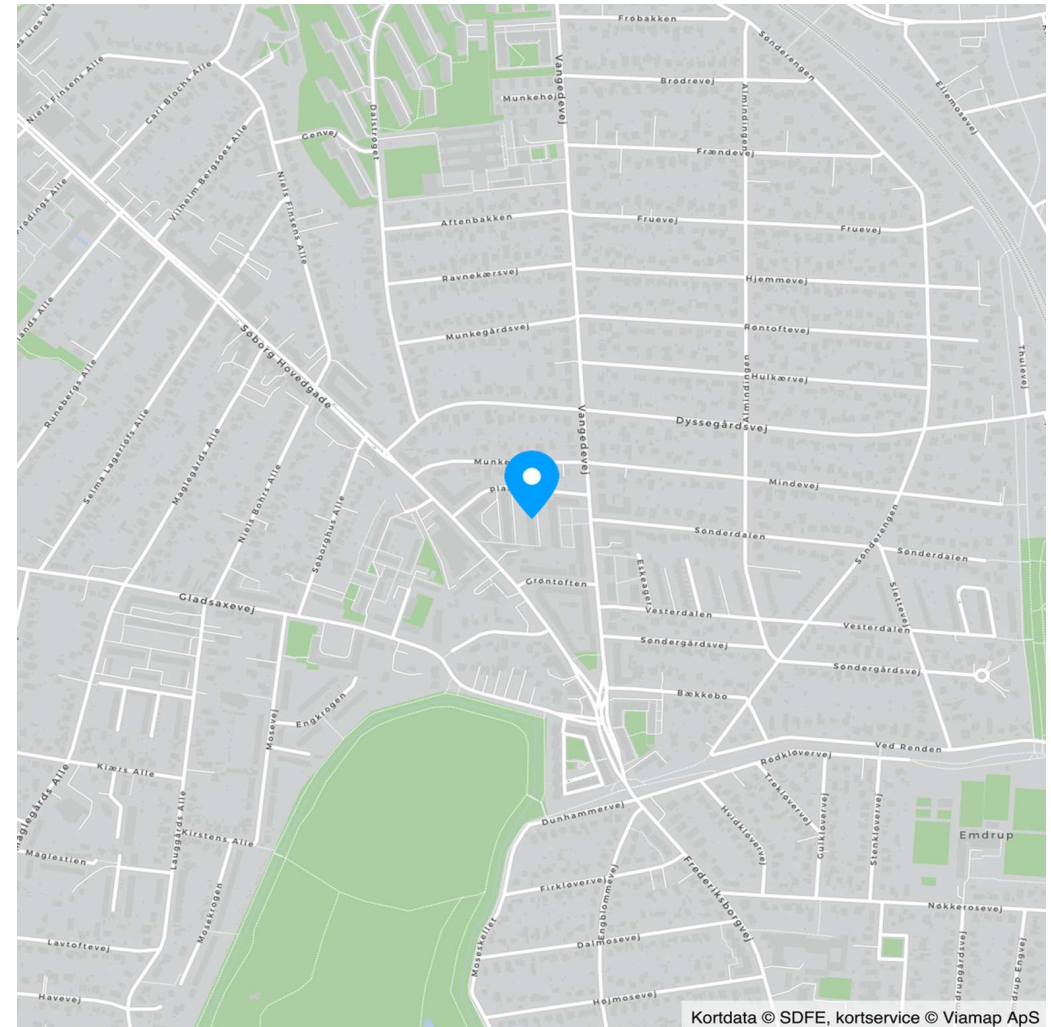
Adresse: Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 151B0083
 Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 151B0083
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19aæ Vangede
BFE-nr.:	205801
Ejerl. Nr.:	38
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.232.000
Grundværdi:	1.451.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.785.600
Grundlag for grundskyld:	1.160.800

Arealer**

Tinglyst areal:	55 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
Heraf Kælderrum:	3 m ²
BBR-boligareal:	57 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: 12.02.1949 - Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 13.09.1968 - Dok om benyttelsesret af fællesareal mv
- Nr. 3: 09.02.1990 - Dok om kraftvarmerør, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 04.02.1993 - Dok om kraftvarmerør anlæg, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 29.04.2009 - anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen Plantevej 15-27

Planer

Kommuneplan 7.B2 - Vangedevej
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (Siemens), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 151B0083
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.107	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.920	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Fællesudgifter	kr.	19.932	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	3.000
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.501	I alt	kr.	3.219.050
Internet	kr.	1.320			
Grundfond	kr.	1.344			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	45.124		

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/nettoyldelse 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.396 md. / 208.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.185 md. / 170.222 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: 08.04.2026

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

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: Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 151B0083
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 20.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån jf. sælger	47.164	31.12.2024

Ejerforening

Navn: Ejerforening Plantevej 15-27

Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 75

Tinglyst: 1 / 75

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælerrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr

Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Udlejning

Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507af 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 5.

Se mere på www.kulturarv.dk

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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

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



Adresse: Plantevej 21, 3. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 151B0083
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 20.04.2026

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="">>

</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!