



Plantevej 5, st. th, 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	66
Kontant	3.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.875		
Byggeår	1948	Energimærke	+ C

Sagsnr. **151B0079**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

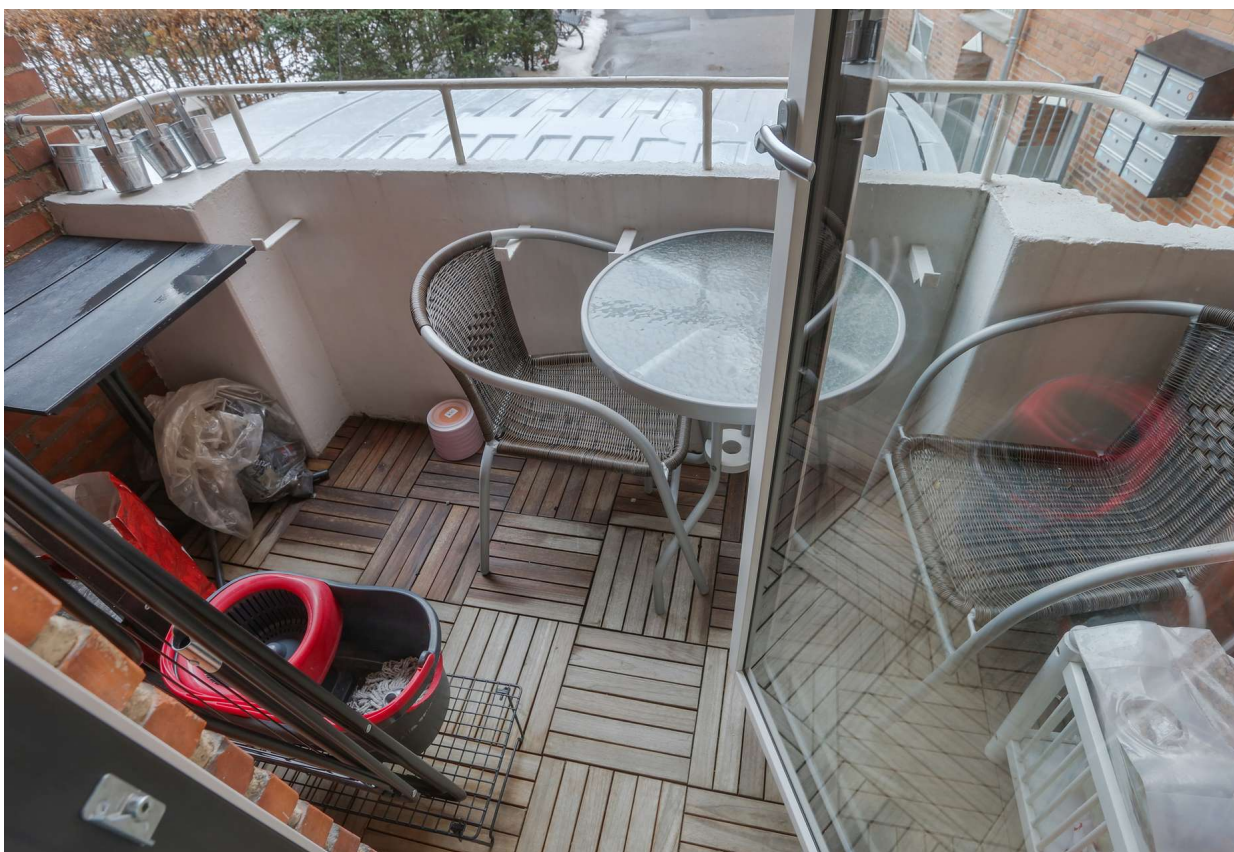
Salgsopstilling

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 5, st. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151B0079
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 13.05.2026



Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed, der emmer af historie og hygge. Beliggende i en klassisk bygning fra 1948, tilbyder denne bolig et perfekt miks af ældre charme og moderne komfort. Med sine 66 kvadratmeter er lejligheden ideel for både singler og par, der ønsker at bo centralt men alligevel fredeligt.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig fordelingsgang, der giver adgang til alle boligens rum. Køkkenet er ældre men velholdt og byder på masser af skabsplads samt mulighed for at skabe kulinariske mesterværker. Badeværelset er funktionelt indrettet med separat brusenicke, hvilket sikrer en god start på dagen.

Lejlighedens hjerte er den store stue med karnap, hvor lyset strømmer ind gennem de sydvestvendte vinduer. Herfra har du også adgang til den dejlige altan mod gården – det perfekte sted at nyde eftermiddags- og aftenso-len med en kop kaffe eller et glas vin.

Soveværelset imponerer med sin størrelse og har desuden en fransk altan samt et praktisk indbygget skab til opbevaring. De originale fyrretræsplankegulve løber gennem hele lejligheden og bidrager til dens varme atmosfære.

Beliggenheden i Dyssegård kan ikke overvurderes; her bor du tæt på både naturen og byens mange tilbud. Indkøbsmuligheder, offentlig transport samt hyggelige caféer ligger inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen nemmere.

Denne ejerlejlighed er perfekt for dig som søger et hjem med sjæl i rolige omgivelser uden at gå på kompromis med nærheden til bylivet.

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 5, st. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151B0079
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 13.05.2026

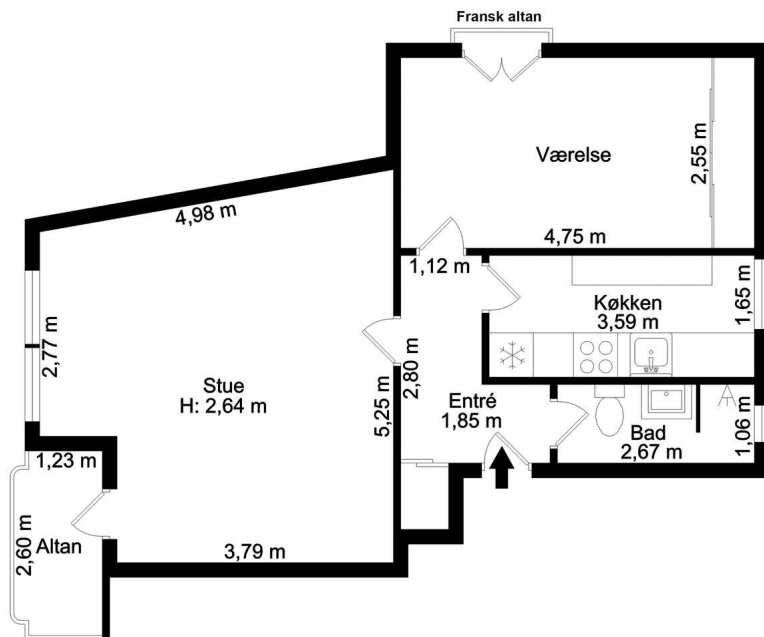




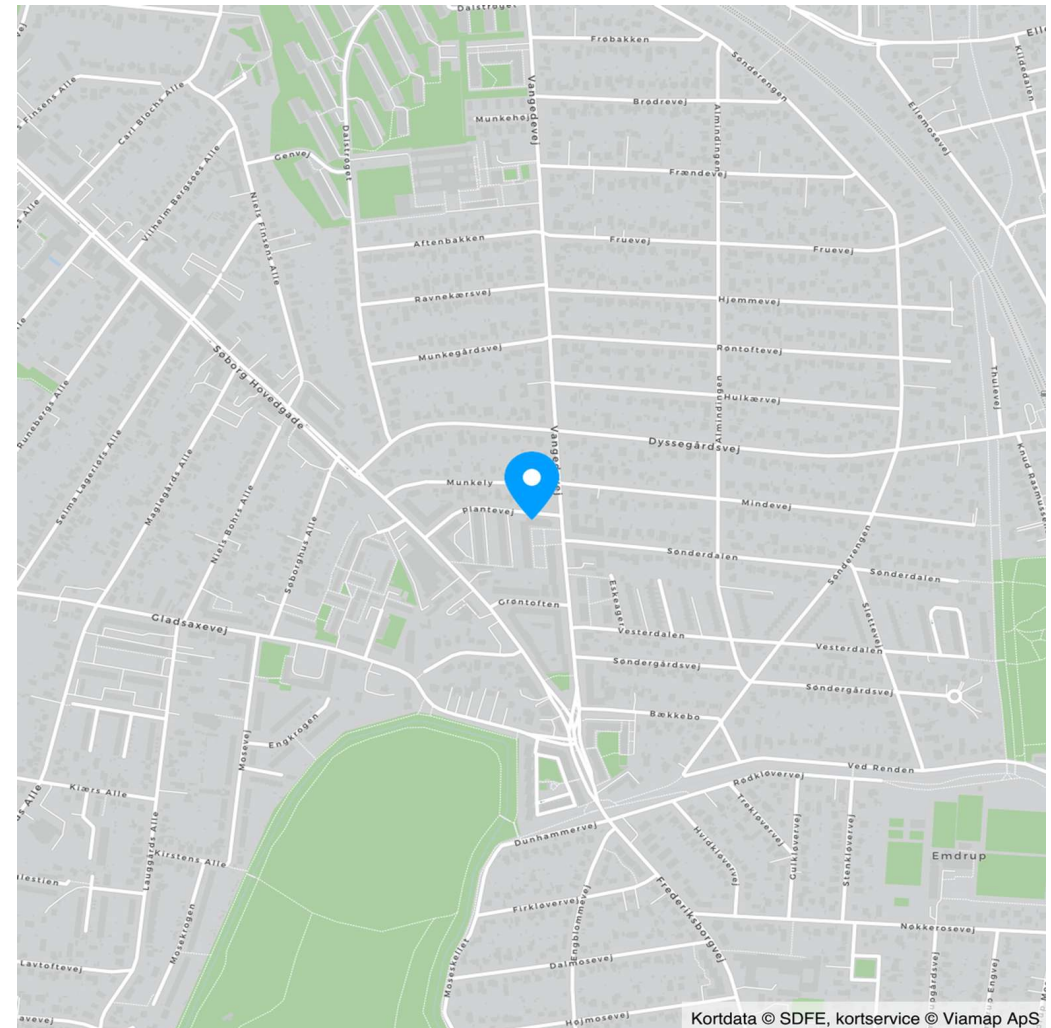
Adresse: Plantevej 5, st. th, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151B0079
 Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 13.05.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Adresse: Plantevej 5, st. th, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151B0079
 Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19aø Vangede
BFE-nr.:	205880
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.228.000
Grundværdi:	1.459.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.782.400
Grundlag for grundskyld:	1.167.200

Arealer**

Tinglyst areal:	61 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	61 m ²
BBR-boligareal:	66 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: 18.12.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.02.1947 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 3: 08.04.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 12.07.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 24.07.1972 - Vedtægter for ejerforening 4.2.1998 l. tillæg s. 131 ff
- Nr. 6: 04.02.1998 - tillæg til vedtægter l. 24.7.1972 3_AH_236
- Nr. 7: 26.01.2000 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter lyst under nr. 8841
- Nr. 9: 16.07.2012 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 10: 27.01.2020 - Vedtægtsændring

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, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab

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 5, st. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151B0079
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.090	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	5.953	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Fællesudgifter	kr.	19.272	Ejerskifte til ejerforening	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	184	I alt	kr.	3.319.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.499			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.761 md. / 177.134 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Plantevej 5, st. th, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 151B0079
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 13.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 20.000
Nr. 11: hovedstol kr. 1.518.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån jf. sælger	240.756	13.05.2026

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 13 / 1525

Tinglyst: 13 / 1525

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Fællesantenne, fællesvaskeri, fælles cykelkælder, loftrum

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!