



REAL

Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	2.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.677		
Byggear	1959	Energimærke	E

Sagsnr. **151D1042**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne komfort. Med et boligareal på 59 kvadratmeter, bygget i 1959, tilbyder denne lejlighed alt hvad du behøver for at skabe et hyggeligt hjem. Beliggende i en ejendom med en af de bedste placeringer, kan du nyde det frie kig og det fantastiske lysindfald fra din sydvestvendte altan. Herfra har du den smukkeste udsigt over området, som virkelig er noget særligt.

Lejligheden består af to værelser: en rummelig stue og et godt soveværelse, der begge emmer af atmosfære. Det fine Tvis køkken er funktionelt indrettet med plads til madlavningens glæder, mens badeværelset fremstår lyst og indbydende med sine lyse elementer.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; tæt på S-togsstation gør det nemt at komme rundt i byen, mens Søborg Hovedgades mange indkøbsmuligheder og charmerende caféer ligger lige om hjørnet. Her finder du alt fra daglige fornødenheder til hyggelige kaffestunder med vennerne.

Denne lejlighed henvender sig perfekt til både singler eller parret der ønsker en bolig med sjæl og karakter samt nærhed til byens puls uden at gå på kompromis med roen i hjemmet. Gå ikke glip af muligheden for at opleve denne perle – kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

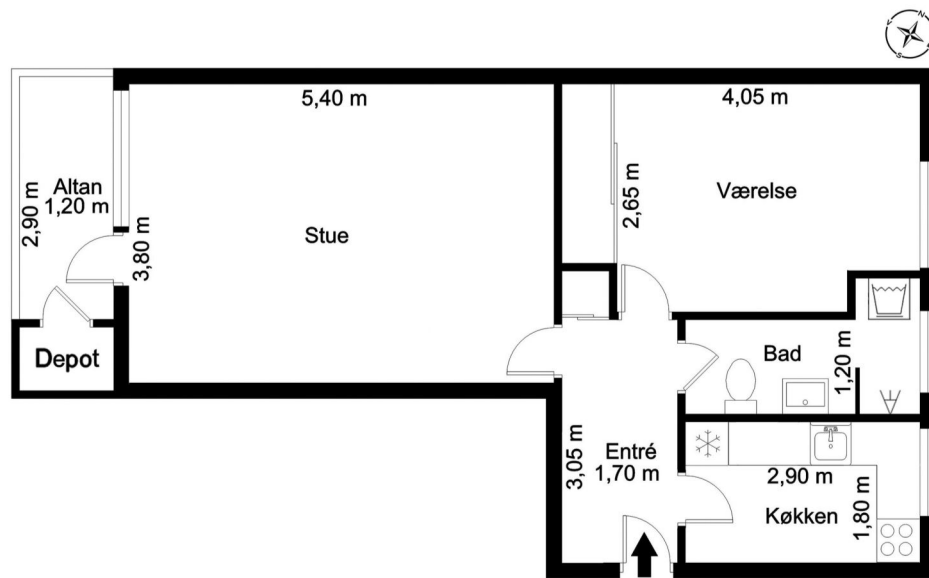
Dato: 21.01.2026



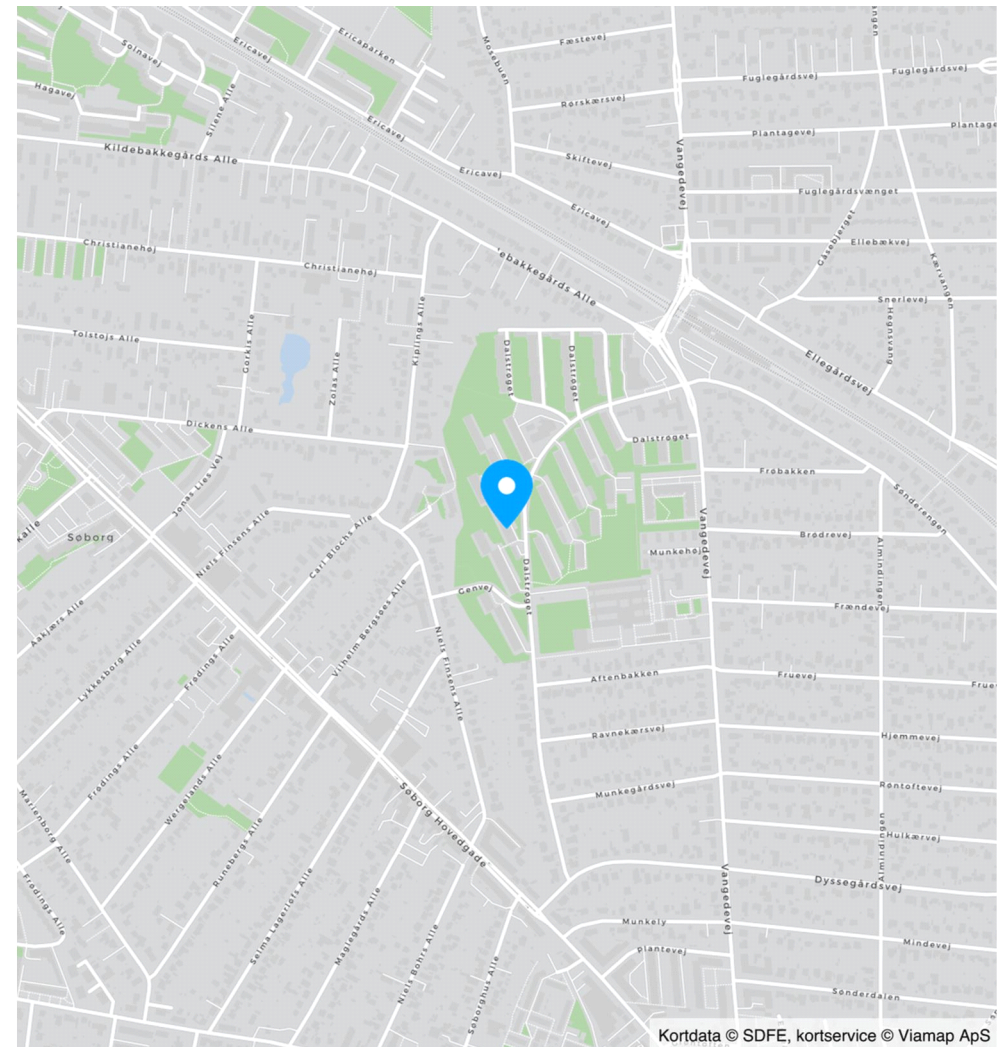
Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	22 i Vangede
BFE-nr.:	209026
Ejl.nr.:	292
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.339.000 kr.
Grundværdi:	1.859.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.871.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.487.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	56 m ²
- heraf boligareal:	56 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (SMEG), Mikroovn (Logik), Køleskab (Miele), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Sense)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.028 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales kr. 1.257,- i aconto pr. kvartal.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Udlejning

Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. 3.828,- pr. år til antennebidrag jf. administratorbesvarelsen.

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. 507 af 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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.

Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingssstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026

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.

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>



Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.543	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	7.585	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	9.076	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Fællesudgifter	kr.	17.742	Ejerskiftegebyr	kr.	2.950
Rottebekæmpelse	kr.	174	Gebyr vedr. sikkerhed eksl. tinglysning	kr.	2.950

I alt

3.020.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

44.121

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.136 md./ 193.635 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.370 md./ 160.444 år v/22,80%

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: 21.01.2026 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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026

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
Lån 1: Renovering/forbedring	56.542	21.01.2026

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: jf. vedtægterne
Tinglyst fordelingstal: 56/17200
Adm. fordelingstal: 56/17200
Sikkerhed til e/f: 14.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: 0 kr.
I form af: Tinglyst særvedtægten

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.07.1949 lbnr. 7832-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_R_643
Nr. 2 lyst d. 21.06.1951 lbnr. 7193-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_R_643
Nr. 3 lyst d. 03.12.1951 lbnr. 21229-03 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 3_R_643
Nr. 4 lyst d. 04.07.1952 lbnr. 15769-03 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 3_AS_517
Nr. 5 lyst d. 12.02.1957 lbnr. 1047-03 Tillægstekst Dok om pligt til at vedligeholde "Vangederenden" mv Filnavn: 3_AS_383
Nr. 6 lyst d. 10.04.1959 lbnr. 3458-03 Tillægstekst Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_AS_383
Nr. 7 lyst d. 04.06.1960 lbnr. 4581-03 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 3_AS_414

Nr. 8 lyst d. 04.06.1960 lbnr. 4582-03 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 22G Filnavn: 3_AS_414
Nr. 9 lyst d. 27.06.1960 lbnr. 5418-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_BB_511
Nr. 10 lyst d. 28.11.1961 lbnr. 9714-03 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration Filnavn: 3_BB_511
Nr. 11 lyst d. 02.12.1961 lbnr. 9934-03 Tillægstekst Dok om indretning af vaske-tørre og strygerum mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 12 lyst d. 20.01.1962 lbnr. 505-03 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Vedr 22G Filnavn: 3_BB_511
Nr. 13 lyst d. 20.01.1962 lbnr. 506-03 Tillægstekst Dok om benyttelse af strygerummet Filnavn: 3_BB_511
Nr. 14 lyst d. 02.07.1963 lbnr. 4944-03 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 15 lyst d. 06.09.1963 lbnr. 6754-03 Tillægstekst Dok om parkering mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 16 lyst d. 15.11.2005 lbnr. 0004860503 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Ndr.Munkegård" Filnavn: 3_BS_195
Nr. 19 lyst d. 09.12.2022 lbnr. 1014495044 Filnavn: 606ce639-a043-4dbd-a6f2-025f4a2b37d1

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan 334, 423, 438 og byplan 8c
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.



Adresse: Dalstrøget 83, 2. th., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 151D1042
Ejerudgift/md.: kr. 3.677

Dato: 21.01.2026

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fællesvaskeri

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.