



REAL

Dalstrøget 84, 3., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	49
Kontantpris	2.250.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.198		
Byggear	1959	Energimærke	D

Sagsnr. **151B0063**

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 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 14.12.2025



Beskrivelse:

Det er en fornøjelse at byde velkommen til måske den flotteste lejlighed på hele Dalstrøget.

Her får du alt hvad man kan ønske sig på 49m² - elevator, kæmpe syd/vestvendt altan, åben køkken i forbindelse med stuen, separat soveværelse, stort badeværelse med et flot poleret terrazzo gulv og separat bruseniche.

Fine fildede vægge, samt fantastisk kig ud over grønne område og små villakvarterer. Du træder ind i en lys fordelingsentré, hvor du fra start bliver mødt med et fantastisk lysindfald grundet boligens ugeneret og vestvendte beliggenhed - her finder du soveværelset på din venstre side og det rummelige badeværelse på din højre.

Lige frem har du boligens hjerte - det åbne køkken og det store leverum. Her har du adgang til lejlighed overdækket altan, med sol om eftermiddagen/aftenen. Boligen er renoveret fra A-Z, så det eneste du skal tænke på er indretningen!

Beliggenheden er i Gentofte Kommune, nærmere bestemt midt imellem Vangede Station og Søborg Hovedgade. Med andre ord er der nem adgang til offentlig transport, indkøb og caféliv, mens Dyssegårdsparken og Utterslev Mose hører til nærliggende rekreative områder.

Lejligheden ligger i en gultensejendom fra 1959, som blandt andet er udstyret med elevator og fællesvaskeri.

Vi glæder os til at byde dig velkommen.

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: Dalstrøget 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

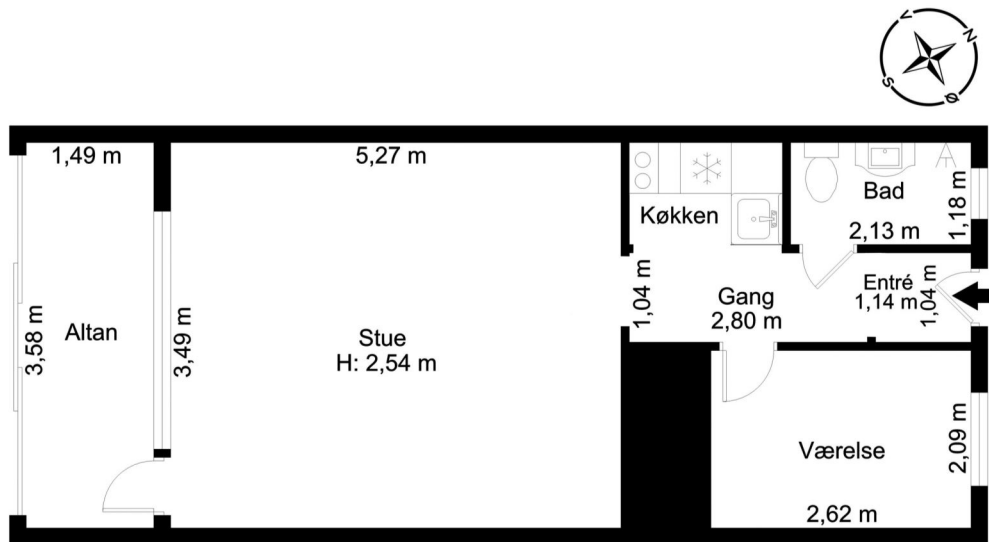
Dato: 14.12.2025



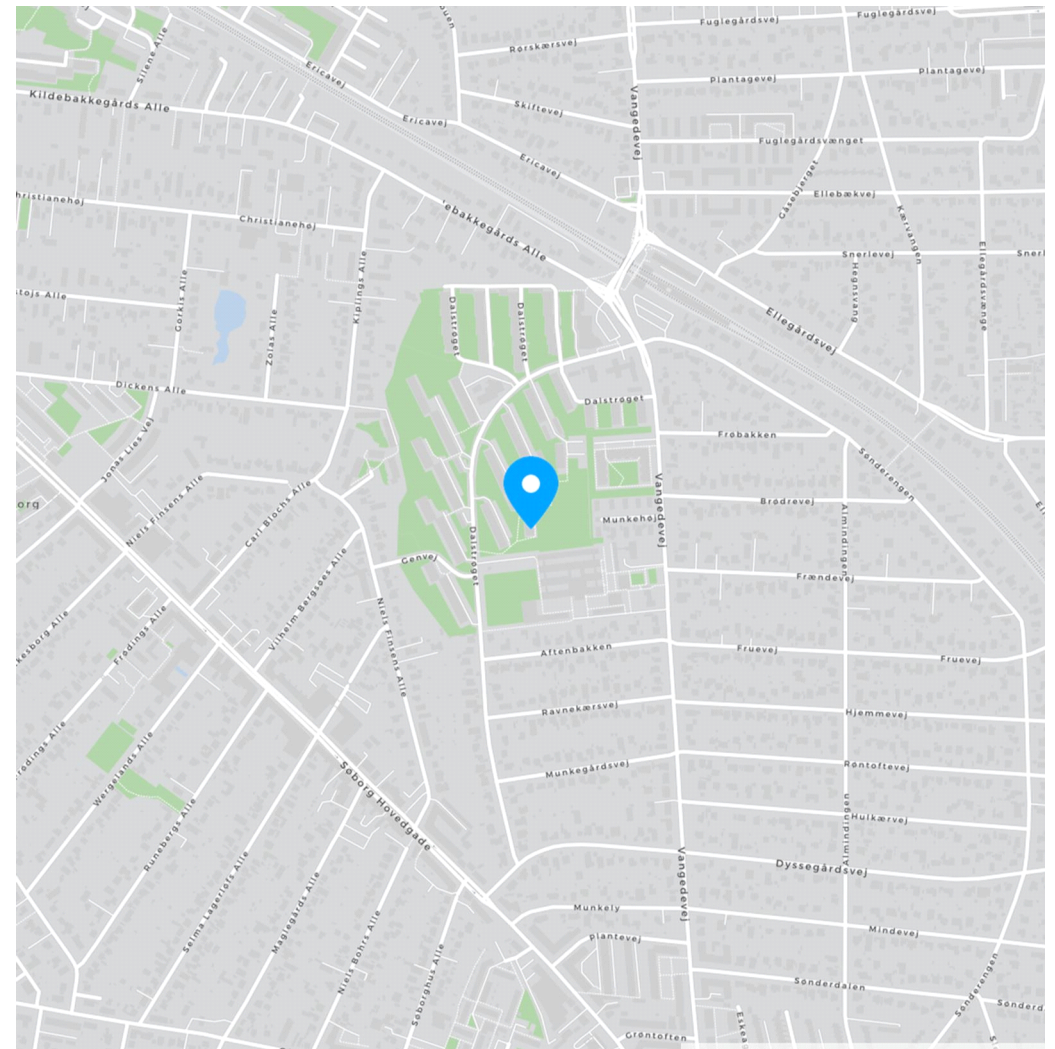
Adresse: Dalstrøget 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 14.12.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Dalstrøget 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 14.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 22 g Vangede m.fl.
BFE-nr.: 208131
Ejl.nr.: 364
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment
Vej: Offentlig
Kloak: Fælles
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1959

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 41 m²
- heraf boligareal: 41 m²
BBR-boligareal: 49 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.885.000 kr.
Grundværdi: 1.360.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.508.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.088.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dalstrøget 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 14.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 2.474 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales med kr. 920,01 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 D.



Adresse: Dalstrøget 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 14.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.691	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	5.549	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Fællesudgifter	kr.	12.990	Ejerskiftegebyr	kr.	2.950
Rottebekæmpelse	kr.	152	Gebyr til administrator i forhold til sikkerhed ex. tinglysningsafgift	kr.	2.950
			I alt	kr.	2.271.250
			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		26.382			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.931 md./ 143.175 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.816 md./ 117.794 år v/24,63%
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% 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:

08.12.2025
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: 1/2 - 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 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 14.12.2025

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:

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. administratorbesvarelsen
Tinglyst fordelingstal: 41/18900
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.250 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: 39.750 kr.
I form af: Særvedtægten - Håndteres af administrator

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. 19.01.1955 lbnr. 470-03-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv oprindelig lyst 18/3 1954 (7100) Filnavn: 3_AS_221
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. 02.12.1961 lbnr. 9934-03 Tillægstekst Dok om indretning af vaske-tørre og strygerum mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 11 lyst d. 20.01.1962 lbnr. 505-03 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Vedr 22G Filnavn: 3_BB_511
Nr. 12 lyst d. 02.07.1963 lbnr. 4944-03 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 13 lyst d. 06.09.1963 lbnr. 6754-03 Tillægstekst Dok om parkering mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 14 lyst d. 06.12.1988 lbnr. 22523-03 Tillægstekst Dok om kraftvarmerørsanlæg, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_AS_414
Nr. 16 lyst d. 09.12.2022 lbnr. 1014495044 Filnavn: 606ce639-a043-4dbd-a6f2-025f4a2b37d1

Planer

Kommuneplan 2025
Spildevandsplan
Lokalplan 423, 438, 444
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Andre forhold af væsentlig betydning:
Vandforbrug:



Adresse: Dalstrøget 84, 3., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151B0063
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 14.12.2025

Udgifter til vandforbrug er indeholdt i fællesudgifterne, da der ikke er individuelle forbrugsmåler på vandet. Når forbrugsregnskabet bliver udarbejdet (ofte flere måneder efter overtagelsen), sendes det automatisk til den person, der på det tidspunkt står som ejer af lejligheden – uanset om hele eller dele af forbruget vedrører perioden før overtagelsen.

Det er derfor vigtigt, at køber og sælger selv aftaler, hvordan forbruget skal fordeles – f.eks. i refusionsopgørelsen – så begge parter betaler eller får tilbage det, der svarer til deres forbrug.

Varmedeforbrug:

Varmeregnskabet følger kalenderåret. Brunata står for udarbejdelse af varmeregnskabet. Ved ejerskifte aflæses forbrugsmålerne automatisk.

Husdyr

Det er tilladt at have én hund eller én kat.

Udlejning:

Ved udlejning af en ejerlejlighed skal ejeren inden lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens administrator om udlejningen.

Fælleslån i Ejerforeningen:

Der er et fælleslån i ejerforeningen. Fælleslånet omhandler en større renovering i 2012 - 2014. Sælger oplyser, at lejlighedens andel er indfriet.

TV, bredbånd m.v.

Det er muligt at blive tilmeldt grundpakken hos Yousee, som opkræves særskilt over opkrævning af fællesudgiften.

Lettene forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettelse forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5. Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt

grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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 – Gentofte Kommune

Den nye spildevandsplan 2022-2032 beskriver fremtidens afløbssystem, der skal ruste Gentofte Kommune mod oversvømmelse og sikre renere vand i søer mm. Det indbefatter blandt strategien om at gennemføre fuld separering i hele Gentofte Kommune. Regnvand og spildevand skal fremover adskilles i hvert sit system. Det bliver obligatorisk for grundejere over tid at adskille spildevand og regnvand på egen grund i takt med at regnvandsledninger anlægges i kommunens veje. Vi henviser i øvrigt til kommunens hjemmeside.

Abonnementer

Sælger oplyser 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#/
<<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67>>
Anlægsprojekter -
<<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og-anlaegsprojekter-i-kommunen/>>

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fællesvaskeri, nytte haver, ladestander mod betaling jf. oplysninger fra sælger.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling 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.