

REAL



## Dalstrøget 65, 2. mf, 2870 Dyssegård

|            |                      |                      |           |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>44</b> |
| Kontant    | <b>2.450.000</b>     | Værelser             | <b>1</b>  |
| Ejerudgift | <b>2.905</b>         |                      |           |
| Byggeår    | <b>1959</b>          | Energimærke          | <b>E</b>  |

Sagsnr. **151B0088**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://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 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 04.06.2026



Denne veludnyttede ejerlejlighed fra 1959 byder på en planløsning, der føles større end tallene antyder. Du træder ind i en rummelig gang med plads til sko og overtøj, og herfra er der adgang til et stort badeværelse med separat brus. Lejligheden er indrettet som en indbydende 1,5 værelses, hvor hver kvadratmeter er tænkt praktisk og fleksibelt, så boligen både fungerer optimalt i hverdagen og giver plads til dine egne idéer.

I stuen er der i dag opført en letvæg, som giver mulighed for at skabe et separat soveafsnit, så boligen kan bruges som en reel 2-værelses løsning. Der er stadig god plads til en lille sofakrog og en hyggelig spiseafdeling, og fra stuen er der direkte adgang til køkkenet, som fremstår i nydelig stand. Her kan du flytte ind med det samme eller sætte dit eget præg og udnytte boligens mange muligheder, alt efter behov og stil.

Den sydvestvendte altan er et oplagt sted at nyde solen og det lange frie kig, mens de grønne fællesarealer foran skaber en rolig og imødekomende atmosfære. Foreningen tilbyder desuden mulighed for nyttehaver, som understreger den grønne og afslappede ramme. Beliggenheden i en dejlig grøn lomme i Dyssegård er samtidig særdeles praktisk med kort afstand til Netto, Søborg Hovedgades livlige handelsstrøg, skoler, institutioner og S-togstationer.

### 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.

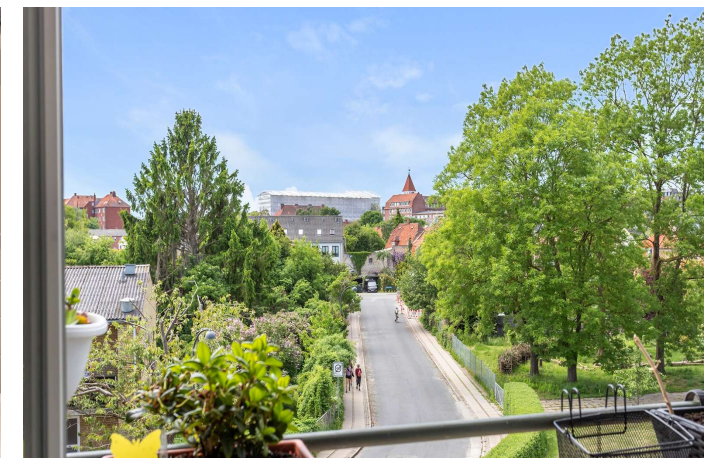
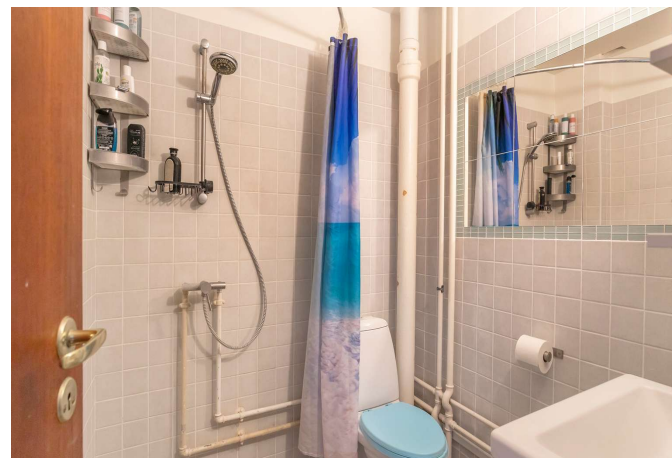
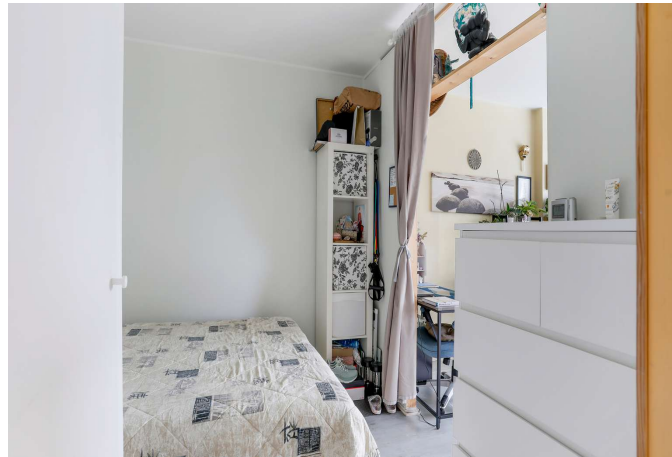
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Belma Sulejmanovic

Adresse: Dalstrøget 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

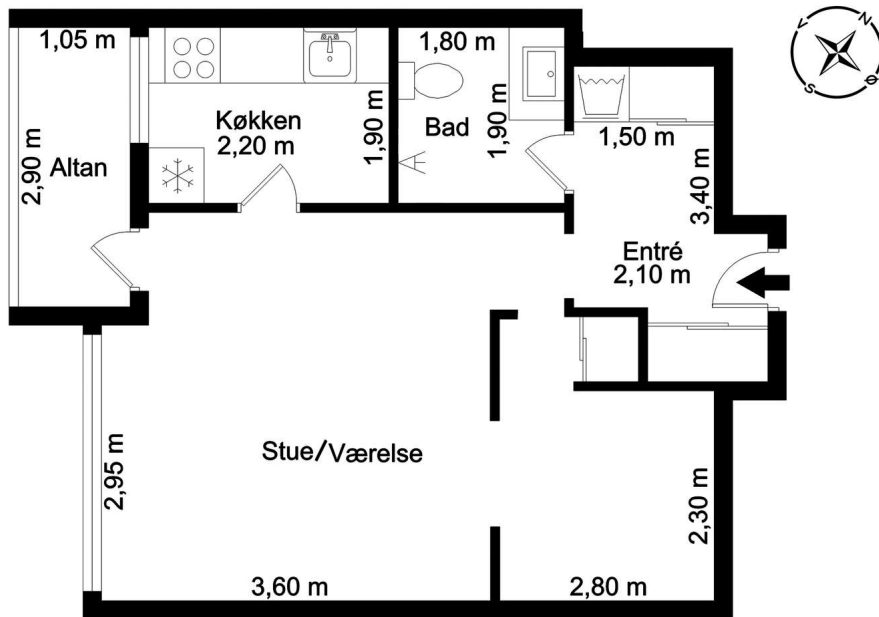
Dato: 04.06.2026



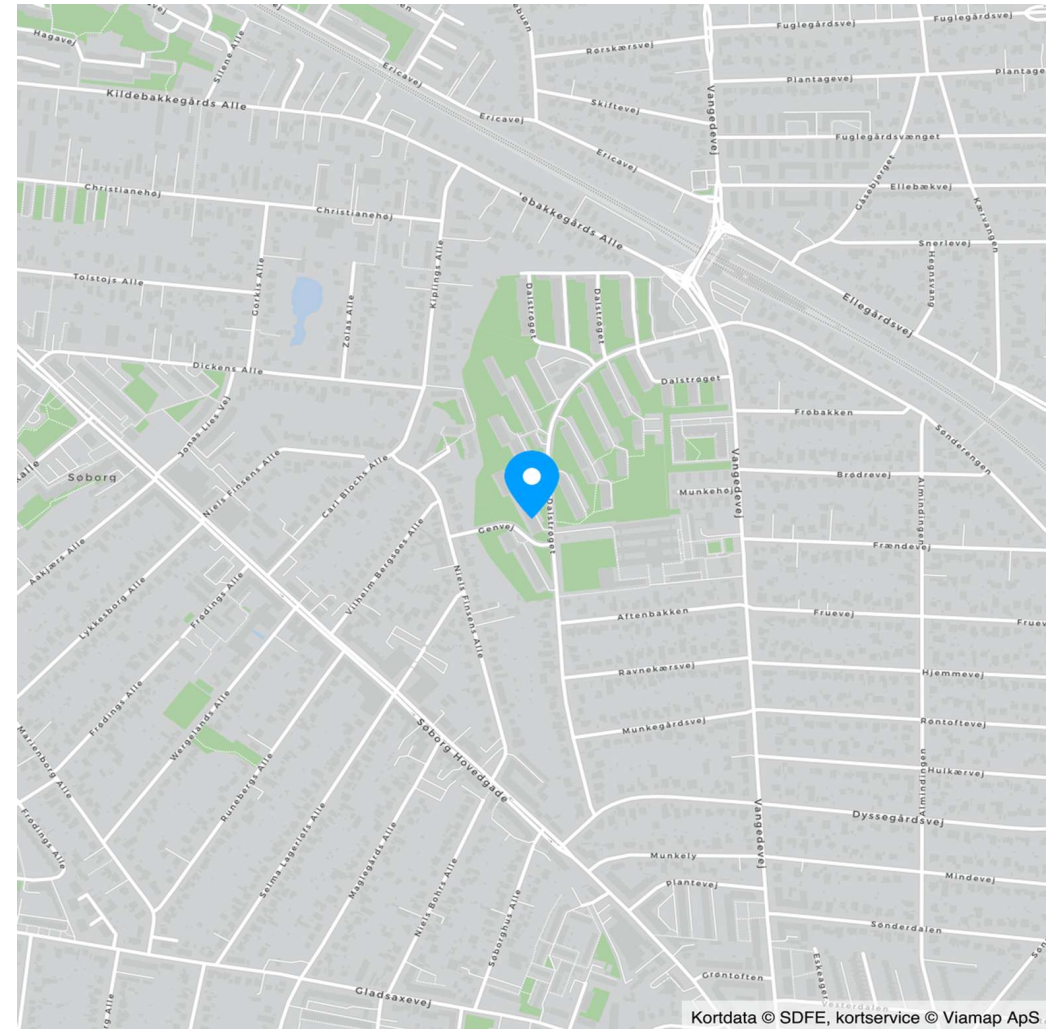
Adresse: Dalstrøget 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
 Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 04.06.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Adresse: Dalstrøget 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 22i Vangede  
BFE-nr.: 208959  
Ejerl. Nr.: 119  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1959

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.721.000  
Grundværdi: 1.337.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.376.800  
Grundlag for grundskyld: 1.069.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 41 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 41 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 44 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Komfur (Gram), Vaskemaskine (Whirlpool)

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 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.432                                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme betales med kr. 2.016,- pr. kvartal

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Dalstrøget 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 04.06.2026

| Ejerudgift 1. år:               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                               |     |           |
|---------------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ydelse på gæld uden for købesum | kr. | 6.646  | Kontantpris  | kr. | 2.450.000 |
| Ejendomsværdiskat               | kr. | 7.022  | Tinglysningsafgift af skødet                       | kr. | 16.550    |
| Grundskyld                      | kr. | 5.455  | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået | kr. | 4.775     |
| Rottebekæmpelse                 | kr. | 155    | Ejerskiftegebyr til administratør, anslået         | kr. | 2.950     |
| Fællesudgifter pr. 01.07        | kr. | 15.588 | I alt  | kr. | 2.474.275 |
| <br>                            |     |        |  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år          | kr. | 34.866 |  |     |           |

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.332 md. / 159.982 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.871 md. / 130.450 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: 01.06.2026

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: Dalstrøget 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 04.06.2026

#### 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. 17: hovedstol kr. 500.000  
Nr. 19: hovedstol kr. 170.000

#### Gæld udenfor købesummen

| Beskrivelse | Beløb  | Pr. dato   |
|-------------|--------|------------|
| Fælleslån   | 40.352 | 01.06.2026 |

#### Ejerforening

Navn: E/F Ndr. Munkegård Formand Hans Schlütter  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.250 i form af Andet - skal forhøjes med kr. 39.750.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 41 / 36388  
Tinglyst: 41 / 17200  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Pulterrum

#### Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri

#### 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. 18: 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

##### Udlejning

Tilladt jf. administratorbesvarelsen

##### Husdyr

Tilladt jf. administratorbesvarelsen

##### Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 6.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

Adresse: Dalstrøget 65, 2. mf, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 151B0088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 04.06.2026

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 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 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:

&lt;<http: www.ringtre.dk="">&gt;

&lt;<http: www.ringtre.dk="" letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">&gt;

</http:></http:>

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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!