



REAL

Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	3.150.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.180		
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1037**

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: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed fra 1938, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 60 kvadratmeter er denne lejlighed ideel for singler eller par. Lejligheden er indrettet med fokus på funktionalitet og stil, hvilket gør den både hyggelig og praktisk.

Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af lyse fyrretræsplankegulve, der strækker sig gennem hele lejligheden. Entréen har god plads til overtøj og giver adgang til resten af boligen. Det åbne køkkenalrum er hjemmets hjerte, hvor de hvide køkkenelementer skaber et elegant og tidløst udtryk. Herfra kan du træde ud på den sydvestvendte altan, hvor du kan nyde solens stråler det meste af dagen.

Lejligheden rummer også et rummeligt soveværelse med direkte adgang til badeværelset, hvilket sikrer privatlivets fred og komfort. Badeværelset er velindrettet med alle nødvendige faciliteter. Derudover findes der et separat toilet ved entréen for ekstra bekvemmelighed.

Udenfor tilbyder ejendommen fællesarealer med græsplæne, en lille legeplads samt bordebenkesæt – perfekte rammer for afslapning eller sociale sammenkomster. Beliggenheden tæt ved Søborg Hovedgade betyder nem adgang til caféer, indkøbsmuligheder samt offentlig transport og træningsfaciliteter.

Alt i alt er dette en fantastisk mulighed for dem, der søger en indflytningsklar bolig i et attraktivt område.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

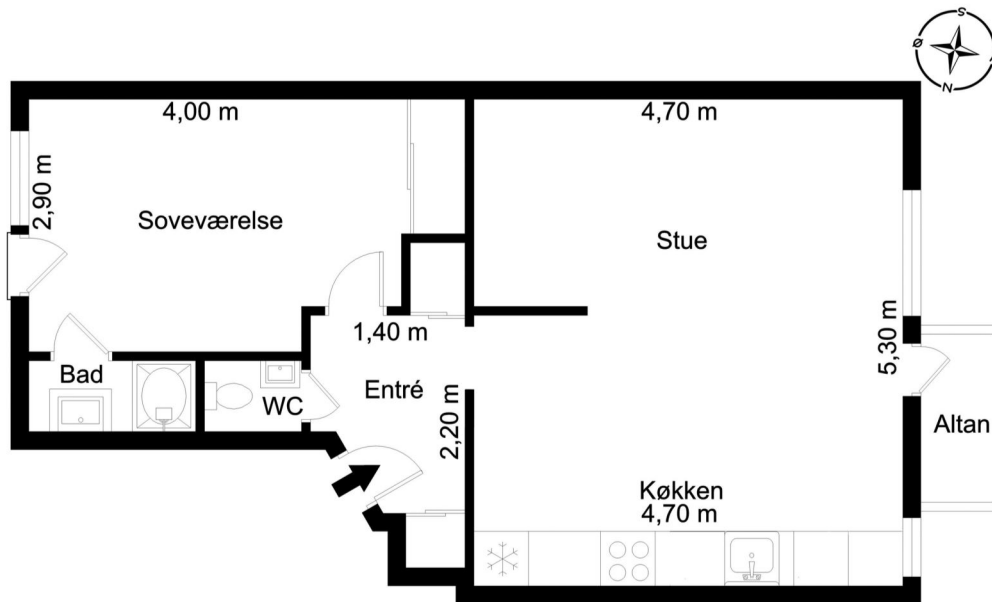
Dato: 12.01.2026



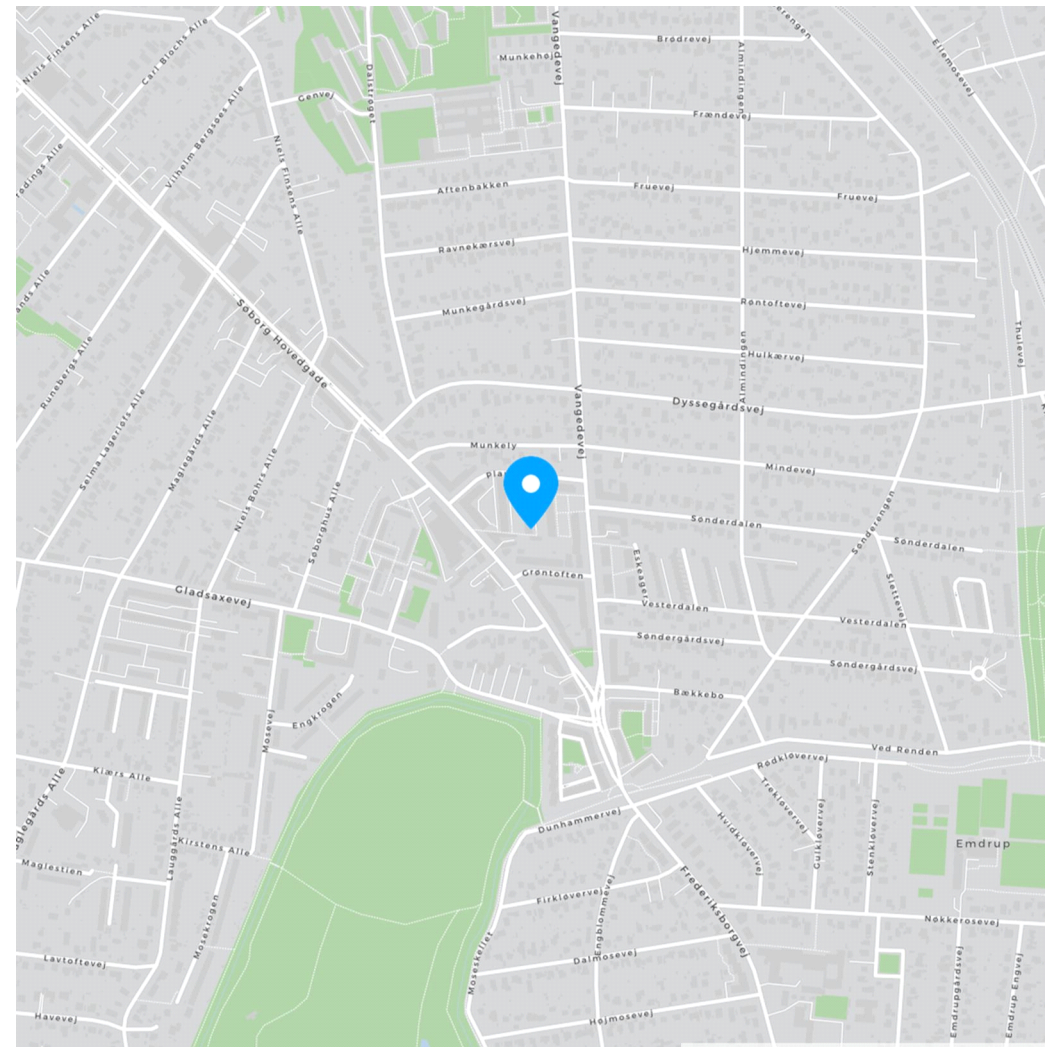
Adresse: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 12.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19 aæ Vangede
BFE-nr.:	205814
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakert
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.298.000 kr.
Grundværdi:	1.487.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.838.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.189.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	60 m ²
- heraf boligareal:	56 m ²
- heraf areal til andet:	4 m ²

BBR-boligareal:	60 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.02.1949 lbnr. 23182-03 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_AH_569
Nr. 2 lyst d. 13.09.1968 lbnr. 7958-03 Tillægstekst Dok om benyttelsesret af fællesareal mv Filnavn: 3_AH_569
Nr. 3 lyst d. 09.02.1990 lbnr. 2510-03 Tillægstekst Dok om kraftvarmerør, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_AH_569
Nr. 4 lyst d. 04.02.1993 lbnr. 2337-03 Tillægstekst Dok om kraftvarmerøranlæg, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_AH_569
Nr. 5 lyst d. 29.04.2009 lbnr. 7587-03 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Plantevej 15-27 Filnavn: 3_AH_569

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Whirlpool), Kogeplade (induktion), Emhætte (Gorenje), Mikroovn (Siemens), Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Hoover)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 12.01.2026

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.: 6.063 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto varme med kr. 690,- pr. måned.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 12.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.376	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.150.000
Grundskyld	kr.	6.067	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.750
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	11.961	Ejerskiftegebyr	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	19.933	I alt	kr.	3.173.750
Internet	kr.	1.320	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.		
Grundfond	kr.	1.344			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	165			
Ejerudgift i alt 1 år		50.166			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.911 md./ 202.928 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.012 md./ 168.148 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: 12.01.2026
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: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 12.01.2026

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
Fælleslån 1 jf. regnskabet 2024	15.265	
Fælleslån 2 jf. regnskabet 2024	47.164	

Foreningen har to fælleslån. Der hæftes pro rata i forhold til fordelingstal for fælleslånene.

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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	1.471.000	1.471.000	1.320.838	DKK	2	41.094	21,75	3,80			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: jf. vedtægterne
Tinglyst fordelingstal: 1/75
Adm. fordelingstal: 1/75
Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vandforbrug:

Udgifter til vandforbrug er indeholdt i fællesudgifterne, da der ikke er individuelle forbrugsmålere på vandet.

Husdyr

Tilladt jf. vedtægterne §21 stk. 4 - kræver dog tilladelse.

Udlejning

Tilladt jf. vedtægterne

Lettere forurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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



Adresse: Plantevej 15, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.150.000

Sagsnr.: 151D1037
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 12.01.2026

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 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-kommunen/>

Brugsret og fællesfaciliteter:

kælderrum nr. 5 og vaskeri

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.