



REAL

Dalstrøget 127, 2. tv., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.380		
Byggear	1962	Energimærke	E

Sagsnr. **151B0060**

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 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

God plads kendetegner denne 3V'er, som I finder i det attraktive, fredelige område mellem Vangede S-togsstation og Søborg Hovedgade. Med til lejligheden er der udgang til næsten sprit ny sydvestvendt altan, hvor udsigten byder på et langt kig til tagtoppe så langt øjet rækker og smukke grønne arealer.

Lejligheden har hjemme i en ejendom fra 1959, og på 2. sal er man sikret et naturligt lysindfald hele dagen. Indenfor byder boligen på en pragmatisk planløsning med mulighed for, at I kan sætte et personligt præg på både inventar og indretning.~ Du træder ind i lejlighedens fordelingsgang, hvorfra du på højre hånd møder boligens første soveværelse, her er god plads og mindst lige så god udsigt, derudover findes endnu et reelt værelse med samme gode udsigt.

For enden af gangen findes badeværelset, som er indrettet med lyse klinker på både gulv og vægge, samt et ældre originalt køkken. Det bedste er selvfølgelig gemt til sidst.. Lejlighedens hjerterum. En skøn, større stue med en fantastisk udsigt, store vinduespartier og prægtigt lysindfald.

Mulighederne er mange!

I har 550 meter til den livlige Søborg Hovedgade og 400 meter til S-toget, så beliggenhedens meritter er helt åbenlyse. For børnefamilien er der ligeledes både pasningsmuligheder og skole i umiddelbar nærhed af ejendommen, så heller ikke dér kommer I til kort. Lad os uddybe detaljer og muligheder ved 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Belma Sulejmanovic

Adresse: Dalstrøget 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

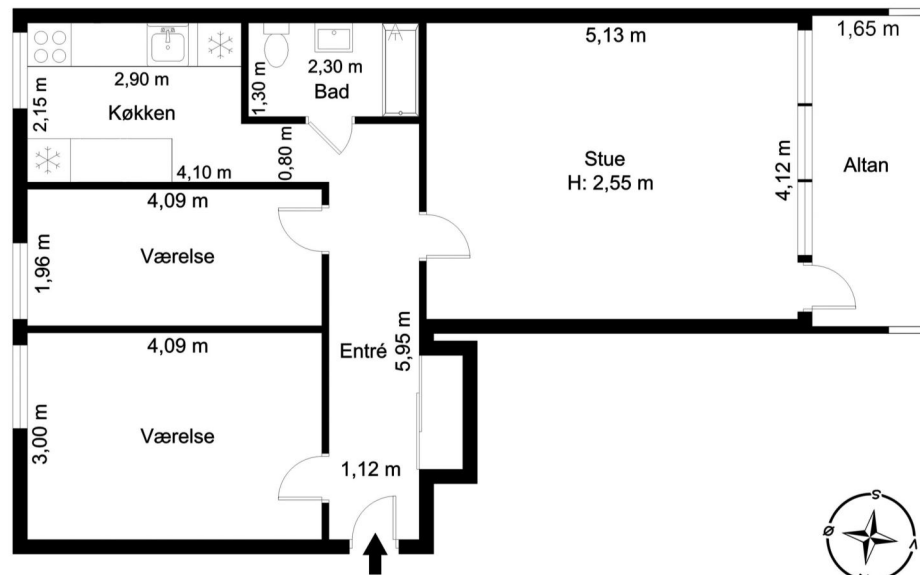
Dato: 07.11.2025



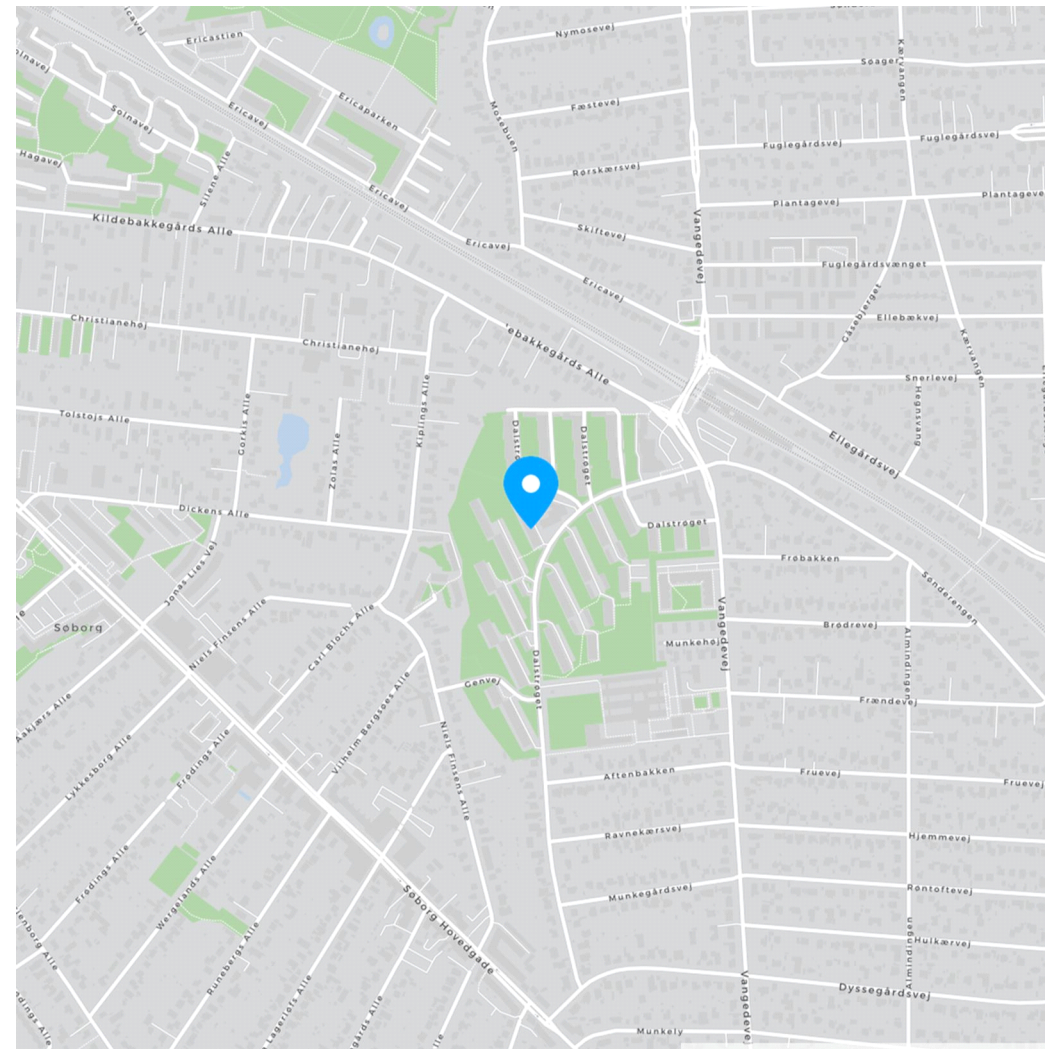
Adresse: Dalstrøget 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Dalstrøget 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	22 i Vangede
BFE-nr.:	202438
Ejl.nr.:	393
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.581.000 kr.
Grundværdi:	2.074.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.064.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.659.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	68 m ²
- heraf boligareal:	72 m ²
- heraf areal til andet:	-4 m ²

BBR-boligareal:	72 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):
De i ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dalstrøget 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.687 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers faktiske forbrug af fjernvarme for 2024. Sælger indbetaler á conto varme for 2025 med kr.
2.448,00 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Dalstrøget 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.530	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	21.544	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.950
Rottebekæmpelse ANSLÆT	kr.	25	I alt	kr.	3.520.800
			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		40.562			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.345 md./ 220.145 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.092 md./ 181.108 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 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: 07.11.2025
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 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 07.11.2025

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:

Afventer administratorbesvarelse.

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.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: afv. adm.
Tinglyst fordelingstal: 68/17200
Adm. fordelingstal: afv. adm
Sikkerhed til e/f: 17.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: 33.000 kr.
I form af: Anden hæftelse - administrator forstår processen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 for Gentofte

Spildevandsplan:

Spildevandsplan 2022-2032
Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Lokalplan:

Nr. 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer
Nr. 334 For Munketorvet butikscenter
Nr. 423 Temalokalplan for hegning

Nr. 438 Temalokalplan for sekundære bygninger

Nr. 8c for forskellige områder i Gentofte Kommune C) arealer til brug for den offentlige anlægsvirksomhed

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.07.1949 lbnr. 7832-03 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_R_643
Nr. 2 lyst d. 21.06.1951 lbnr. 7193-03 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_R_643
Nr. 3 lyst d. 03.12.1951 lbnr. 21229-03 Dok om færdselsret mv Filnavn: 3_R_643
Nr. 4 lyst d. 04.07.1952 lbnr. 15769-03 Dok om færdselsret mv Filnavn: 3_AS_517
Nr. 5 lyst d. 12.02.1957 lbnr. 1047-03 Dok om pligt til at vedligeholde "Vangederenden" mv Filnavn: 3_AS_383
Nr. 6 lyst d. 10.04.1959 lbnr. 3458-03 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_AS_383
Nr. 7 lyst d. 04.06.1960 lbnr. 4581-03 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, hegn, hegnsmur mv Anmærkning anm byrder
Nr. 8 lyst d. 04.06.1960 lbnr. 4582-03 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 22G Anmærkning anm byrder
Nr. 9 lyst d. 27.06.1960 lbnr. 5418-03 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_BB_511
Nr. 10 lyst d. 28.11.1961 lbnr. 9714-03 Fjernelsesdeklaration Filnavn: 3_BB_511
Nr. 11 lyst d. 02.12.1961 lbnr. 9934-03 Dok om indretning af vaske-tørre og strygerum mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 12 lyst d. 20.01.1962 lbnr. 505-03 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Vedr 22G Filnavn: 3_BB_511
Nr. 13 lyst d. 20.01.1962 lbnr. 506-03 Dok om benyttelse af strygerummet Filnavn: 3_BB_511



Adresse: Dalstrøget 127, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151B0060
Ejerudgift/md.: kr. 3.380

Dato: 07.11.2025

Nr. 14 lyst d. 02.07.1963 lbnr. 4944-03 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Anmærkning anm byrder
Nr. 15 lyst d. 06.09.1963 lbnr. 6754-03 Dok om parkering mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 16 lyst d. 15.11.2005 lbnr. 0004860503 Vedtægter for Ejerforeningen Ndr.Munkegård" Filnavn: 3_BS_195
Nr. 18 lyst d. 09.12.2022 lbnr. 1014495044 Filnavn: 606ce639-a043-4dbd-a6f2-025f4a2b37d1

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vandforbrug:

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.

Varmeforbrug:

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

TV, bredbånd m.v.

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

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 5.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen 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.

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:

<<<http://www.ringtre.dk/>>>

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/linieføring-og-stationer/>>>

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling 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.