



REAL

Plantevej 17, 1. tv., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	2.350.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.167		
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **151D0997**

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 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 28.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne veldisponerede 2V lejlighed. Her får du den perfekte kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i en velholdt gulstensejendom fra 1938 og er ideel for både singler og par, der ønsker at bo tæt på byens puls uden at gå på kompromis med roen.

Lejligheden har en fantastisk planløsning med en god fordelingsgang, der giver adgang til alle rum. Det originale køkken står klar til enten at blive brugt som det er eller opgraderet efter dine egne ønsker. Den sydvestvendte stue er lys og indbydende med direkte adgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde smukke solnedgange over byen.

Det store soveværelse tilbyder rigelig plads samt direkte adgang til badeværelset, hvilket gør det nemt at indrette efter behov. Fra entréen finder du også et praktisk toilet. De flotte lyse fyrretræsplankegulve gennem hele lejligheden bidrager yderligere til den hyggelige atmosfære.

En af de store fordele ved denne bolig er muligheden for at åbne op mellem stue og køkken for at skabe et lyst køkken-alrum - perfekt for dem der elsker åbne rum og social madlavning. Lejligheden er meget velholdt, så du kan flytte ind som den er eller sætte dit eget præg.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret på en lille stikvej lige ved Søborg Hovedgades livlige handelsstrøg med masser af indkøbsmuligheder, træningsfaciliteter og caféer indenfor kort afstand. Offentlig transport bringer dig hurtigt til indre by på under 15 minutter.

Velkommen til.

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.

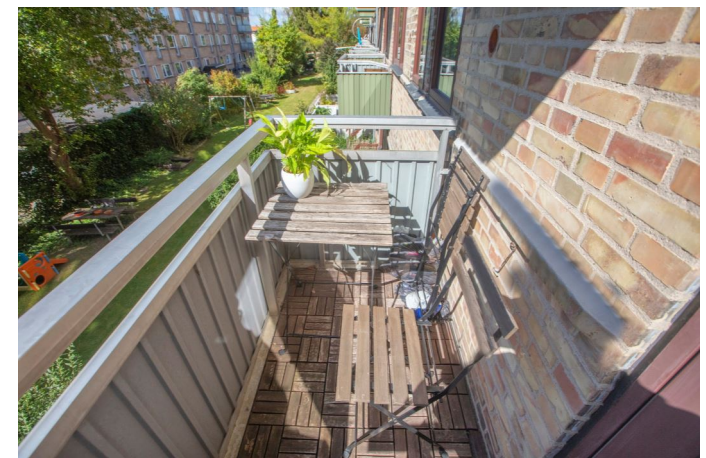
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Plantevej 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

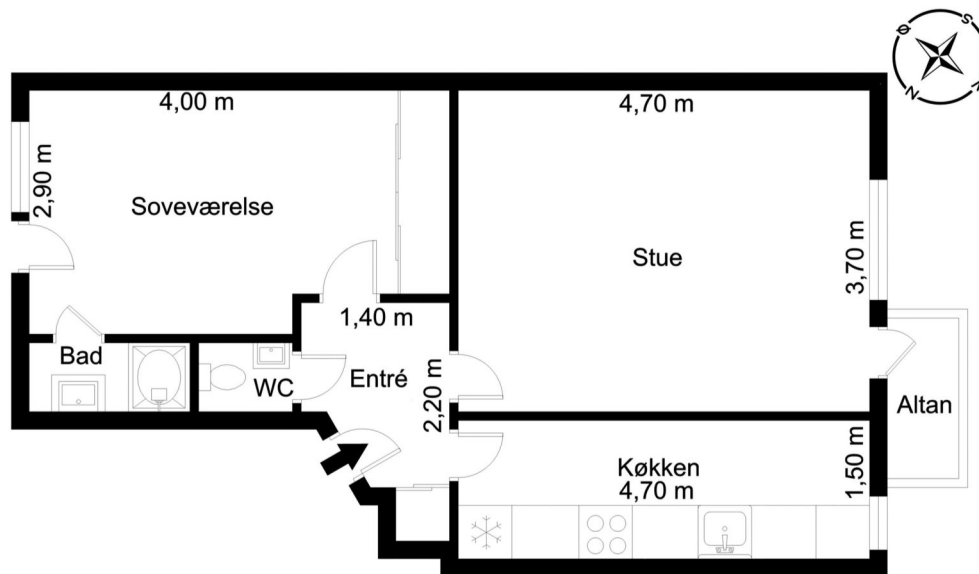
Dato: 28.08.2025



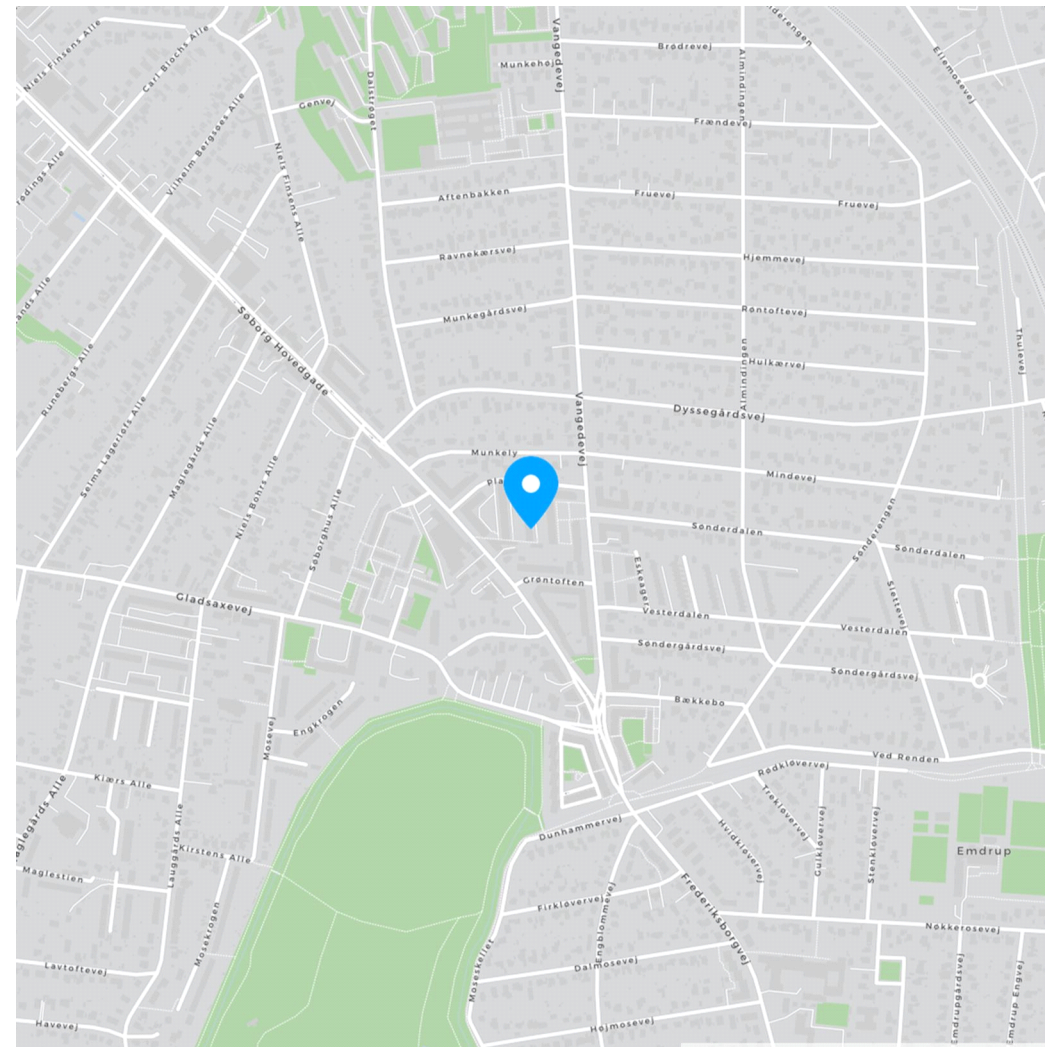
Adresse: Plantevej 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 28.08.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Plantevej 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 28.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19 aæ Vangede
BFE-nr.:	205449
Ejl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.138.000 kr.
Grundværdi:	1.355.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.710.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.084.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	56 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
- heraf areal til kælder:	3 m ²

BBR-boligareal:	58 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):
Komfur (Siemens), Køle-/fryseskab (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Plantevej 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 28.08.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 7.418 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varmer betales med kr. 650,- 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 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 28.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.350.000
Grundskyld	kr.	5.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	997	Ejerskiftegebyr	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	19.933	I alt	kr.	2.368.950
Rottebekæmpelse	kr.	163			
Grundfond	kr.	1.344			
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.		
Ejerudgift i alt 1 år		38.009			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.747 md./ 152.968 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.378 md./ 124.535 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: 28.08.2025
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: Plantevej 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 28.08.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, vinduesrenovering jf. regnskab 2024	15.265	
Fælleslån, facadeprojekt jf. regnskab 2024	47.164	

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/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.213.000	1.224.175	1.222.101	DKK	2,4	43.430	21,75	3,41			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:

Husdyr
Jf. administratorbesvarelse

Udlejning

Jf. administratorbesvarelse

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>>

Standardfinansiering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

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 17, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 151D0997
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 28.08.2025

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#/>

<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, tørrerum/loft, værksted, cykelkælder

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.