



REAL

Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.443		
Byggeår	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **151D0978**

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

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

Dato: 01.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der kombinerer moderne komfort med en ideel beliggenhed. Med et boligareal på 73 kvadratmeter er denne lejlighed perfekt til dem, der søger både stil og funktionalitet.

Lejligheden er fuldstændig nyrenoveret og byder på to rummelige soveværelser, der giver rigelig plads til både afslapning og opbevaring. Den lyse stue er hjertet af hjemmet og åbner op til en stor nyetableret altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller aftensolen i fredelige omgivelser. Det nye køkken er udstyret med de nyeste apparater og designet med øje for både æstetik og funktionalitet – her bliver madlavningen en sand fornøjelse.

Det helt nye badeværelse imponerer med sine elegante fliser og moderne armaturer. De nylagte gulve gennem hele lejligheden bidrager yderligere til den friske følelse af nyt liv i dette smukke hjem.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; blot et stenkast fra Netto gør daglige indkøb nemme som aldrig før. Og når du har brug for at komme rundt i byen eller pendle til arbejde, ligger Vangede Station kun fem minutters gang væk, hvor det kun tager 15 min. til Nørreport. Her får du virkelig det bedste af begge verdener: roen ved at bo lidt udenfor centrum kombineret med let adgang til byens pulserende liv.

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: Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

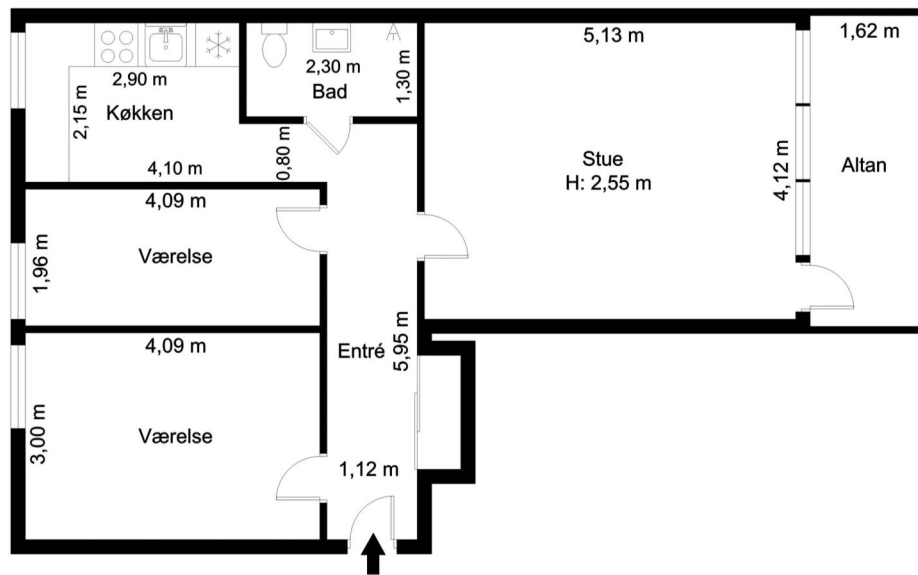
Dato: 01.08.2025



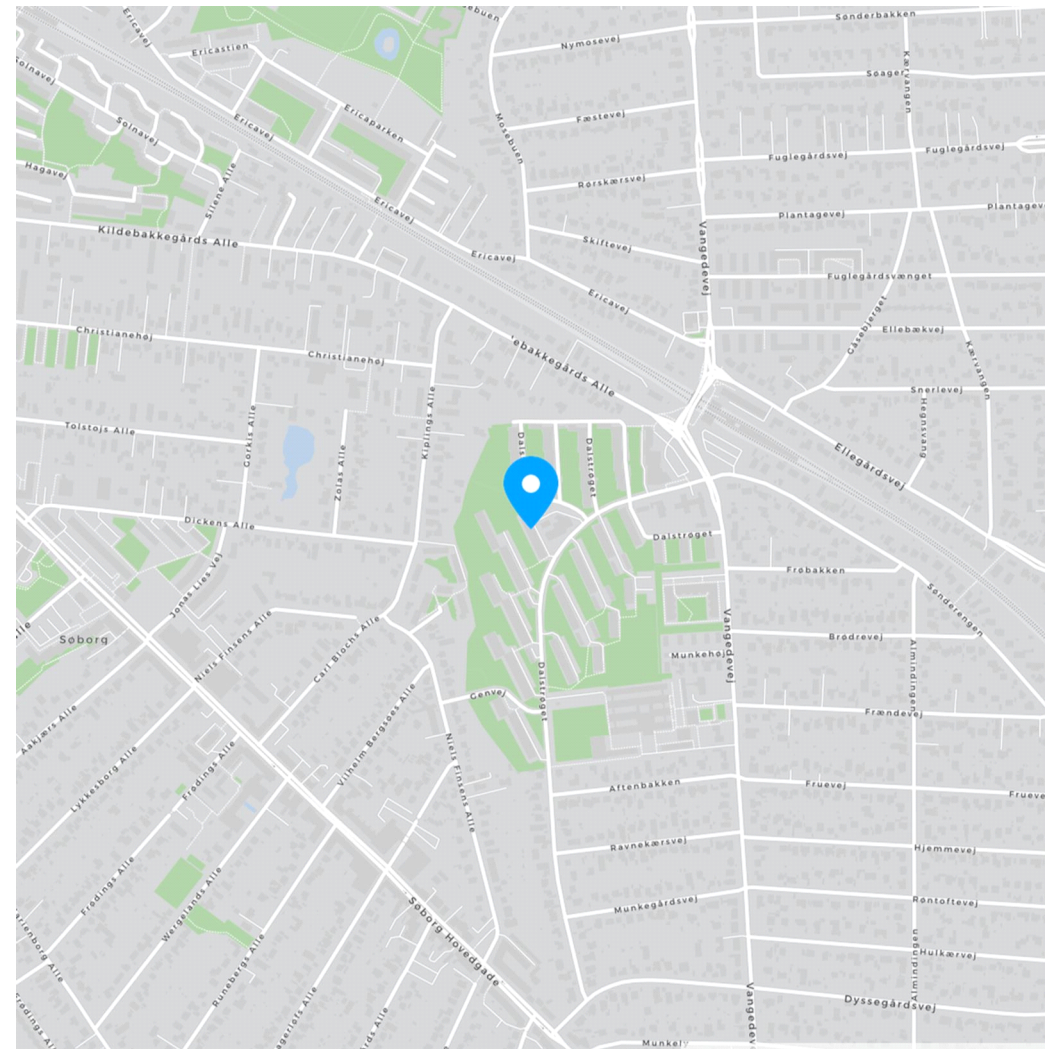
Adresse: Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

Dato: 01.08.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

Dato: 01.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 22 i Vangede
BFE-nr.: 202450
Ejerl.nr.: 405
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.659.000 kr.
Grundværdi: 2.142.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.127.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.713.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 68 m²
Heraf tinglyst boligareal: 68 m²
BBR-boligareal: 73 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 68/17200
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Gorenje), Kogeplader (Gorenje), Emhætte (Gorenje), Køle-/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Gorenje), Vaskemaskine (Point)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, fællesvaskeri

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

Dato: 01.08.2025

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.: 11.643 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

Dato: 01.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.849	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.739	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter	kr.	21.544	Ejerskiftegebyr	kr.	2.950
Rottebekæmpelse	kr.	182	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		41.314			

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 19.204 md./ 230.452 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.612 md./ 187.342 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: 30.07.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

Dato: 01.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.237.966	2.237.966	2.268.865	DKK	5	165.577	28,25	5,62			Nej	

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. 12.02.1957 lbnr. 1047-03 Tillægstekst Dok om pligt til at vedligeholde "Vangederenden" mv Filnavn: 3_AS_383
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. 28.11.1961 lbnr. 9714-03 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration Filnavn: 3_BB_511
Nr. 11 lyst d. 02.12.1961 lbnr. 9934-03 Tillægstekst Dok om indretning af vaske-tørre og strygerum mv Filnavn: 3_AS_414
Nr. 12 lyst d. 20.01.1962 lbnr. 505-03 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Vedr 22G Filnavn: 3_BB_511
Nr. 13 lyst d. 20.01.1962 lbnr. 506-03 Tillægstekst Dok om benyttelse af strygerummet Filnavn: 3_BB_511
Nr. 14 lyst d. 02.07.1963 lbnr. 4944-03 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om

varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 3_AS_414

Nr. 15 lyst d. 06.09.1963 lbnr. 6754-03 Tillægstekst Dok om parkering mv Filnavn: 3_AS_414

Nr. 16 lyst d. 15.11.2005 lbnr. 0004860503 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Ndr.Munkegård" Filnavn: 3_BS_195

Nr. 18 lyst d. 09.12.2022 lbnr. 1014495044 Filnavn: 606ce639-a043-4dbd-a6f2-025f4a2b37d1

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Det er tilladt at have én hund eller én kat.

Udlejning

Jf. administratorbesvarelsen er udlejning tilladt.

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

Lettere forurening



Adresse: Dalstrøget 129, 2. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 151D0978
Ejerudgift/md.: kr. 3.443

Dato: 01.08.2025

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. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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/>>

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.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

Stigningsbegrænsning (når der foreligger bilag fra Vurderingsstyrelsen vedr. faktisk betaling som indeholder oplysning om stigningsbegrænsningsværdi)

Anførte udgifter til grundskyld 2024 er den af Vurderingsstyrelsen beregnede stigningsbegrænsningsværdi, der baserer sig på den af Vurderingsstyrelsen fastsatte foreløbige skattepligtige grundværdi og grundskyld. Da udgiften er højere end i 2023, er der tale om en optrappingsordning, hvor stigningsbegrænsningsværdien stiger over en længere årrække.

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

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 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/>>

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.