



REAL

Dalstrøget 65, 3. mf., 2870 Dyssegård

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	44
Kontant	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.705	Altan	Ja
Byggeår	1959	Energimærke	+ C

Sagsnr. **151D1046**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dalstrøget 65, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 11.02.2026



Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der er en sand perle for den kræsne køber. Med sine 44 kvadratmeter byder lejligheden på en overraskende rummelig og veludnyttet planløsning, der gør det nemt at indrette sig komfortabelt. Lejligheden er beliggende i en charmerende ejendom fra 1959, som har bevaret sin klassiske charme samtidig med, at den er blevet opdateret til moderne standarder.

Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af et praktisk område med plads til både sko og overtøj samt en vaskemaskine, hvilket gør hverdagen lidt lettere. Badeværelset er nyere og stilfuldt indrettet med separat bruseniche, hvilket giver et friskt pust til boligen. Alrummet fungerer som hjertet af hjemmet med sit åbne køkken i mørke elementer, der skaber en flot kontrast og tilfører rummet karakter.

Fra sofahjørnet kan du træde ud på den sydvestvendte altan, hvor du kan nyde de lange sommeraftener med et frit kig over området. Herfra kan man virkelig mærke roen sænke sig efter en travl dag. Det lille soveværelse er hyggeligt og funktionelt indrettet - perfekt til afslapning.

Lejligheden fremstår istandsat og indflytningsklar med glatte fildede vægge og flotte nyere gulve - her skal du blot male dine yndlingsfarver på væggene og flytte direkte ind! Beliggenheden i Dyssegård er ideel; tæt på både Vangede station og Dyssegård station samt Søborg Hovedgades livlige handelsstrøg. Derudover finder du masser af parkeringsmuligheder lige foran bygningen - inklusiv ladestandere for elbiler.

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.

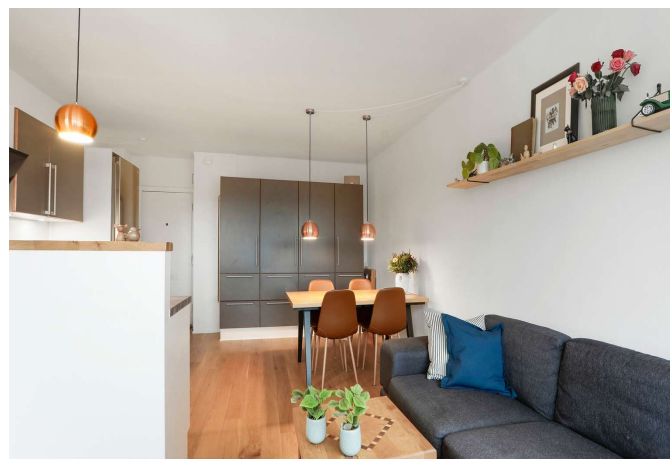
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Dalstrøget 65, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

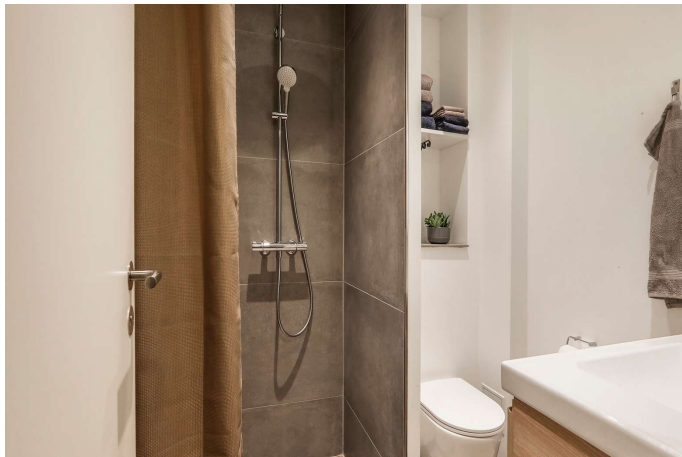
Dato: 11.02.2026



Adresse: Dalstrøget 65, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

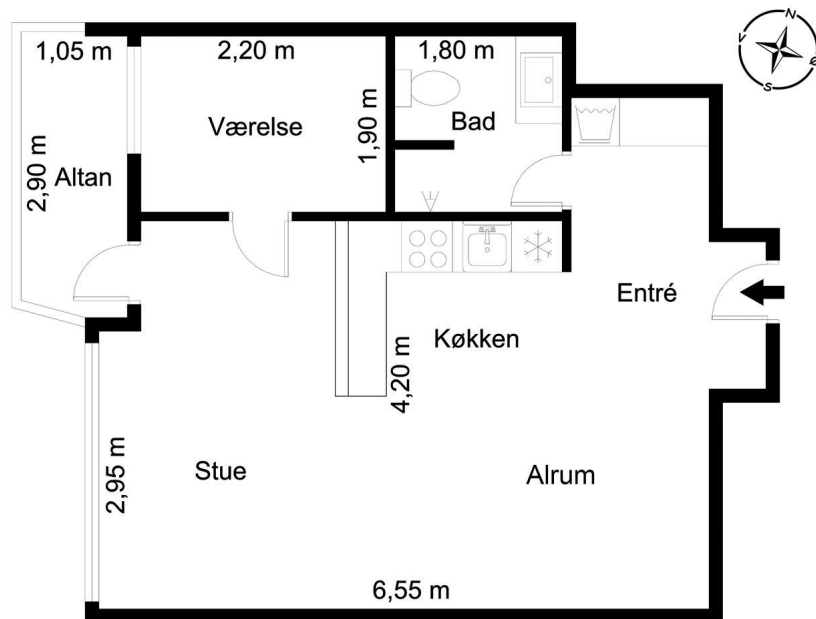
Dato: 11.02.2026



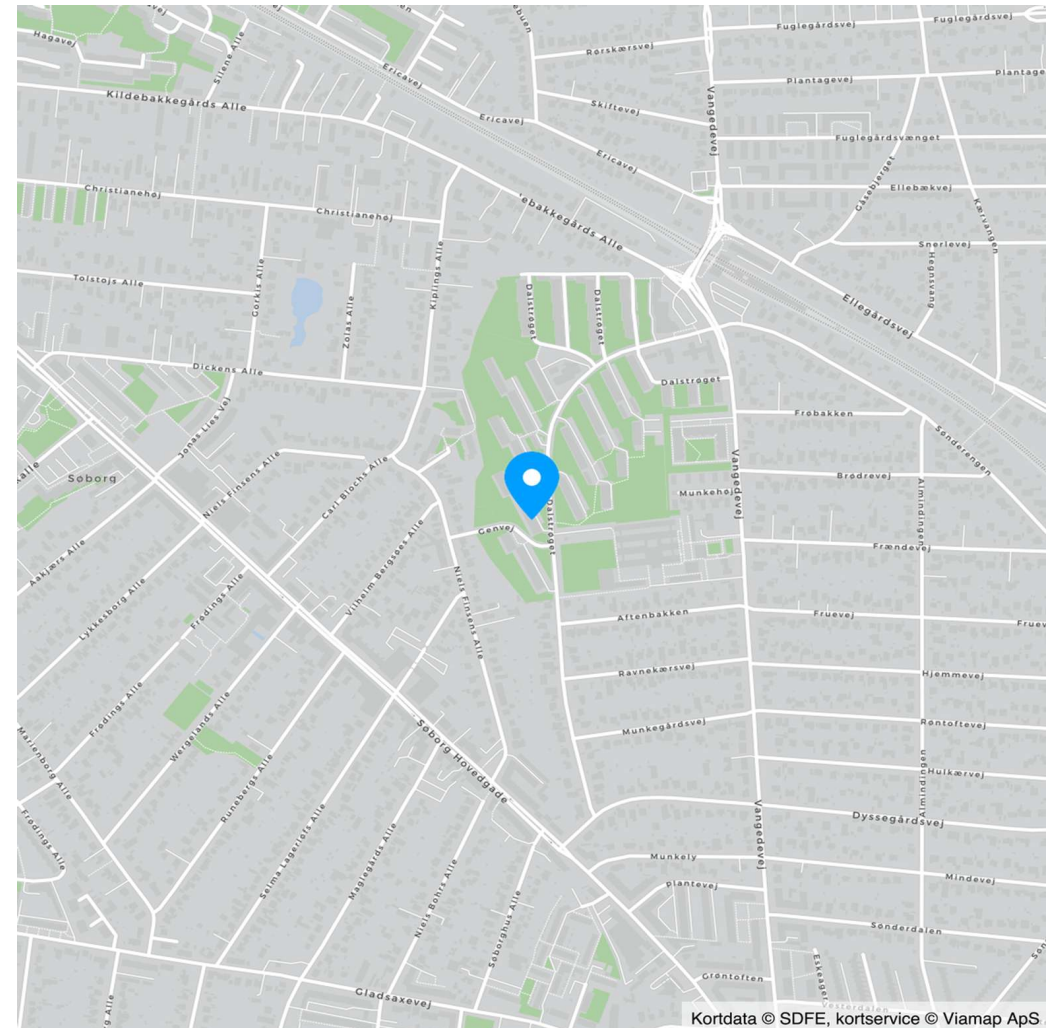
Adresse: Dalstrøget 65, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 11.02.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Dalstrøget 65, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	22i Vangede
BFE-nr.:	208962
Ejerl. Nr.:	122
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959

Arealer*

Tinglyst areal:	41 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	41 m ²
BBR-boligareal:	44 m ²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.747.000
Grundværdi:	1.359.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.397.600
Grundlag for grundskyld:	1.087.200

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

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køle-/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG)

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, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 11.02.2026

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: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleslån

Fælleslånet omhandler en større renovering i 2012 - 2014. Boligblokkene fik udskiftet tagene, isoleringen på lofterne blev fornyet og murværk med mere blev gennemgået og repareret i nødvendigt omfang. Desuden blev alle vinduer, altandøre og en del lette facadepartier udskiftet sammen med hoveddøre ud mod svalegange. Herudover blev en del af varmeanlægget fornyet. Erhvervsbygningerne fik foretaget reparationer af træværk og facader. Varmeanlægget er desuden blevet eftergået og delvist renoveret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.909 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a-conto kr. 6.480 til varme via ejerforeningen

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 salgsoptstillingens 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 65, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ydelse på gæld uden for købesum
Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse

kr. 6.645
kr. 7.128
kr. 5.545
kr. 12.992
kr. 154

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til ejerforeningen
I alt

kr. 2.495.000
kr. 16.850
kr. 2.950
kr. 2.514.800

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 32.463

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.276 md. / 159.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.930 md. / 131.155 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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, 3. mf, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 151D1046
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 11.02.2026

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 afgiftspantebreve 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, renovering/forbredringer	41.398	31.12.2025
Jf. sælgers oplysninger.		

Ejerforening

Navn: E/F Ndr. Munkegård Formand Hans Schlütter
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 50.000 i form af Andet.

FORTEGNELSE: 1. Baggrund	12. Fordelingstal	13. Fællesbidrag	14.
Sikkerhed	15. Varmeregnskab	26. Forsikring	27. Brug af
ejerlejlighederne 28.	Ændringer	39.	

Fordelingstal:

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

Planer

Kommuneplan 7.B51 - Dalstrøget
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Brugsret

Kælderrum, fælles vaskeri, parkeringsplads

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 varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
- Nr. 15: 06.09.1963 - Dok om parkering mv
- Nr. 18: 09.12.2022 - SÆRVEDTÆGTERFOREJERFORENINGEN NDR. MUNKEGÅRD INDHOLDS-

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, 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!