

REAL



## Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>4.200.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.629</b>		
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **121966330**

**RealMæglerne** Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / [www.realmæglerne.dk/hellerup](http://www.realmæglerne.dk/hellerup)

## 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: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121966330  
Ejerudgift/md.: kr. 4.629

Dato: 29.05.2026



### Indflytningsklar 4V lejlighed med privat have

Øverst beliggende med egen privat have, overdækket terrasse og udnyttet loftsrum (22kvm). En optimal planløsning der passer til livet, som det ser ud nu — og som det måske ser ud om et par år.

**Meget bolig for pengene — stadig i cykelafstand til København.** Emdrup giver dig plads, ro og grønne omgivelser uden at ofre forbindelsen til byen. Du kan cykle til Østerbro på under 10 minutter.

### Boligen

Lejligheden ligger centralt og tæt på det hele — men når du lukker døren, mærker du det ikke. Bygningen afskærmer godt for trafikstøj, og inde i lejligheden er der den ro, du har brug for. Det rummelige køkkenalrum vender mod øst og de mange vinduespartier giver et dejligt lyst hjem, hele dagen. Planløsningen giver plads til det, du har brug for: hjemmekontor, børneværelse, gæsteværelse eller en roomie der deler huslejen. Har man behov for yderligere værelser kan der med fordel laves et ekstra værelse uden at stuen bliver for lille. Badeværelset er renoveret i 2018 med gulvvarme og separat bruseplads. Og prikken over i'et er at der altså er en privat have med overdækket terrasse, som indbyder til grillaftener. Ikke hverdagskost i den prisklasse. Loftsrummet giver ovenikøbet ekstra fleksibilitet til kontor, træning eller opbevaring.

### Området

Emdrup er det kvarter, folk opdager lidt for sent. Du er tæt på naturen med Emdrup Sø og Dyssegårdsparken — og alligevel kun en kort cykeltur fra Østerbro, Svanemøllen strand og Tuborg Havn. Netto ligger 100 meter væk, bussen kører direkte til Nørreport, og der er altid parkering ved ejendommen. Det er den slags beliggenhed, der kan det hele.

### 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.

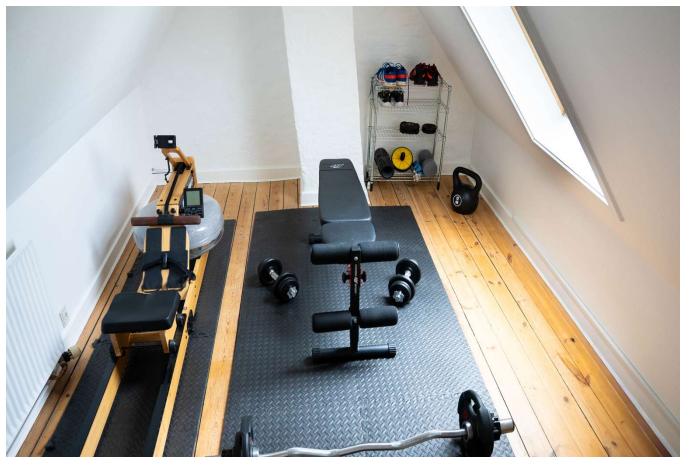
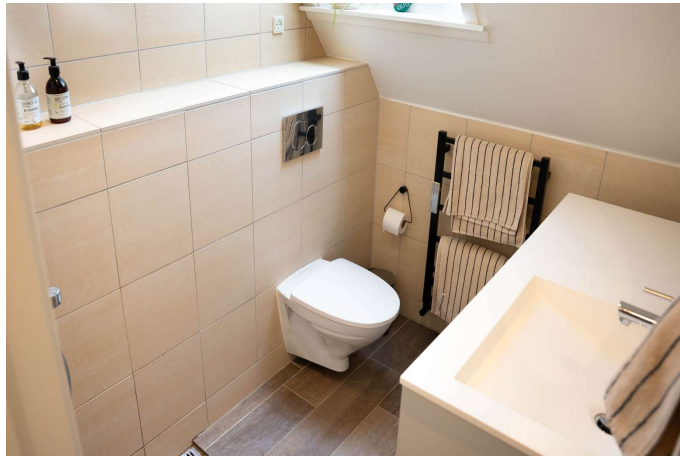
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heidi Krogh

Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121966330  
Ejerudgift/md.: kr. 4.629

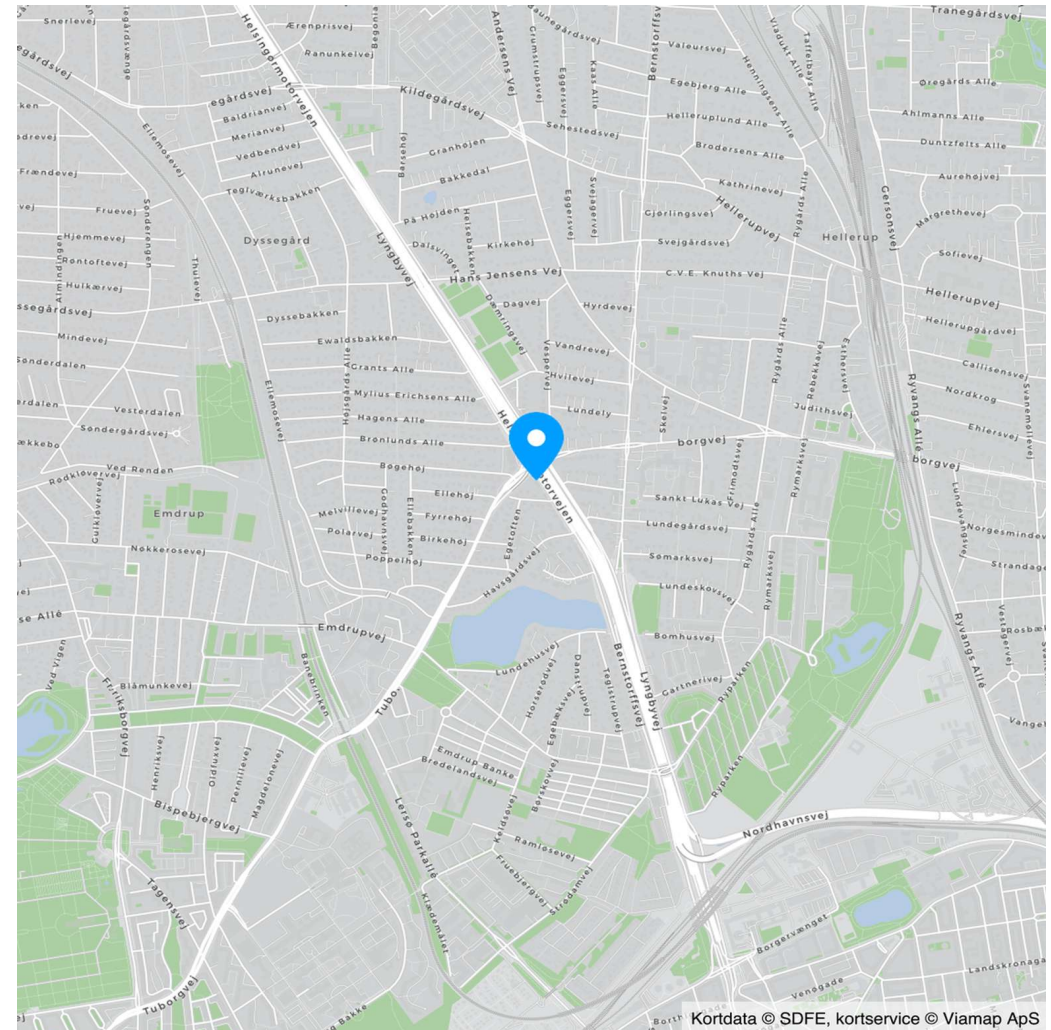
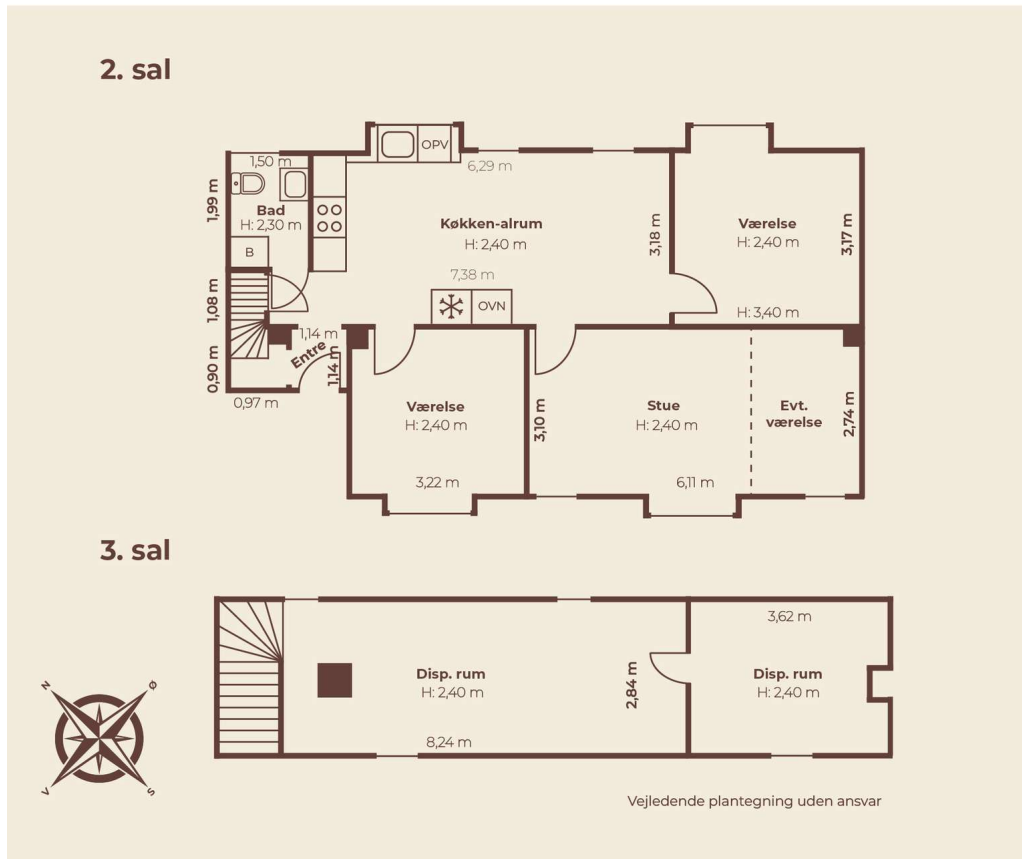
Dato: 29.05.2026



Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121966330  
Ejerudgift/md.: kr. 4.629

Dato: 29.05.2026



Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121966330  
Ejerudgift/md.: kr. 4.629

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	7mg Gentofte
BFE-nr.:	193425
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.422.000
Grundværdi:	2.211.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.737.600
Grundlag for grundskyld:	1.768.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	87 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	87 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	90 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (BOSCH), Køle/fryseskab (WHIRLPOOL, Ekstra i kælderen), Kogeplade (IKEA), Opvaskemaskine (SIEMENS), Ovn (SIEMENS), Mikrobølgeovn (PANASONIC), Vaskemaskine (BOSCH, I kælderen), Tørretumbler (ELECTROLUX, I kælderen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121966330  
Ejerudgift/md.: kr. 4.629

Dato: 29.05.2026

#### 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: Brand: Det er en betingelse for branddækningen, at lokalerne ikke anvendes/udlejes til andet end beboelse, kontor, detailhandel og/eller liberalt erhverv.

Svamp: Svampeskade, der rammer eller stammer fra vinduer i stueetagen mod gård samt kældervinduer er ikke omfattet.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.460 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121966330  
Ejerudgift/md.: kr. 4.629

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.962	Kontantpris	kr.	4.200.000
Grundskyld	kr.	9.021	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Fællesudgifter	kr.	32.364	Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	202	I alt	kr.	4.237.050
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.549			

#### 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.051 md. / 276.614 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.799 md. / 225.582 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Der gøres opmærksom på at standard finansiering ikke kan opnås da der skal stilles sikkerhed til E/F.

**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: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121966330  
Ejerudgift/md.: kr. 4.629

Dato: 29.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 2.259.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 226.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 88.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Lyngbyvej 231

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal forhøjes med kr. 45.000.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 280 / 1000

Tinglyst: 280 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### **Brugsret**

Loftsrum (22kvm) inkl i boligen samt tinglyst brugsret til havestykke

#### **Fællesfaciliteter**

Vaskekælder med egne maskiner, Hobbyrum, Parkering

#### **Servitutter**

- Nr. 1: 21.04.1915 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 19.01.1921 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt om vejforbindelser, Vedr 7NZ
- Nr. 3: 04.10.1922 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 23.01.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 23.07.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 28.06.1956 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 7: 27.09.1972 - Dok om udførelse af et udsagningsanlæg i forbindelse med indretning af grill-forretning i stueetagen 3\_AB\_670
- Nr. 8: 04.03.1975 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 9: 01.02.1977 - Ejerlejlighedsvedtægter, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. 3\_AB\_670

- Nr. 10: 01.02.1977 - Dok om benyttelse af haveareal og fællesareal mv Lyst tillæg 6.5.1996, med anmærkninger

- Nr. 11: 23.10.2002 - Lokalplan 141

#### **Planer**

Kommuneplan 7.B52 - Lyngbyvej

Lokalplan 141 - Lokalplan 141 for et område omkring Grants Allé, Lyngbyvej, Poppelhøj og Ellemosevej

Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder

Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer

Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og havede opholdsarealer

Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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