Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**111**
Kontant	**5.500.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**5.835**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1935**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **121154693**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 121154693
Ejerudgift/md.: kr. 5.835

Dato: 26.10.2026

Totalt istandsat og indflytningsklar 4V med altan og brugsret til have

Velkommen til denne nyistandsatte og indflytningsklare lejlighed, hvor lys, rum og optimal planløsning går op i en højere enhed. Med 4 værelser og en virkelig funktionel planløsning er hver eneste kvadratmeter udnyttet optimalt, så boligen både rummer plads til hverdagens praktiske behov og til at boltre sig i weekenden. Hjertet i boligen er det åbne køkken-alrum, hvor der er skabt gode rammer for både madlavning og socialt samvær – det lyse kvik køkken med god bordplads og skabsplads danner en naturlig forlængelse af opholdsstuen, så familie og gæster altid er en del af fællesskabet. Stuen byder på et behageligt lysindfald fra store vinduespartier, der giver boligen et åbent og imødekommende udtryk. Boligen rummer derudover tre velindrettede værelser, herunder et lyst og rummeligt soveværelse, der fungerer optimalt med walk-in og udgang til altan. Derudover et nyere badeværelse med separat bruseniche og god belysning, der lever fint op til nutidens krav til komfort og funktion. Til boligen hører en sydvestvendt altan, der byder på eftermiddags- og aftensol og er perfekt til afslapning eller hyggeligt samvær udendørs. Og det stopper ikke der – boligen har også tilknyttet et stort privat havestykke, som giver rig mulighed for udeliv, boldspil, havearbejde eller blot ro og fordybelse i grønne omgivelser. Lejligheden er beliggende med kort afstand til indkøb, offentlig transport og grønne områder – en beliggenhed der giver det bedste fra flere verdener: nærhed til byen og samtidig ro i hverdagen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 121154693
Ejerudgift/md.: kr. 5.835

Dato: 26.10.2026

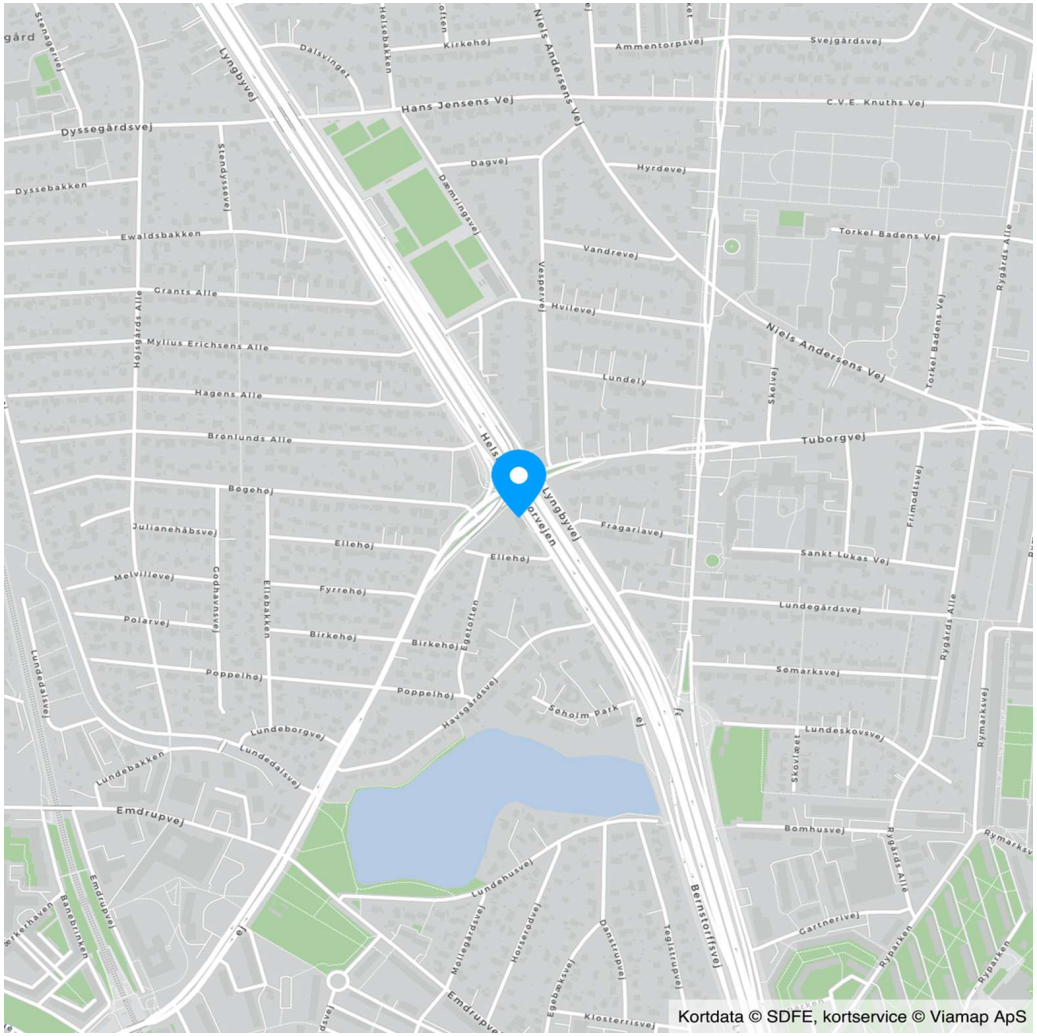
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 121154693
Ejerudgift/md.: kr. 5.835

Dato: 26.10.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 121154693
Ejerudgift/md.: kr. 5.835

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	7mg Gentofte
BFE-nr.:	193424
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.096.000
Grundværdi:	2.610.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.276.800
Grundlag for grundskyld:	2.088.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	117	m^2
- Heraf tinglyst boligareal	111	m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	6	m^2
BBR-boligareal:	111	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-res på 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):

Køleskab (Siemens), Fryser (AEG), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Kogeplade (Siemens, m. indbygget emfang)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 121154693
Ejerudgift/md.: kr. 5.835

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.335 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
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 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 121154693
Ejerudgift/md.: kr. 5.835

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.712
Grundskyld	kr.	10.649
Fællesudgifter	kr.	42.420
Rottebekæmpelse	kr.	242
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	70.023

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	5.546.675

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.244 md. / 386.928 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.877 md. / 310.521 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 121154693
Ejerudgift/md.: kr. 5.835

Dato: 26.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 14: hovedstol kr. 3.310.000
Nr. 15: hovedstol kr. 356.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen lyngbyvej 231
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal forhøjes med kr. 45.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 367 / 1000
Tinglyst: 367 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Depotrum, Fælles hobbyrum, Privat havestykke

Fællesfaciliteter
Vaskekælder, Gårdmiljø, Ejendomsservice

Servitutter
- Nr. 1: 21.04.1915 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, bebyggelse, benyttelse mv
- 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. 2: 19.01.1921 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt om vejforbindelser, Vedr 7NZ
- Nr. 3: 04.10.1922 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 04.10.1922 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 23.01.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 23.01.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 23.07.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 23.07.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 28.06.1956 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 6: 28.06.1956 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 7: 27.09.1972 - Dok om udførelse af et udsugningsanlæg i forbindelse med indretn ing af grill-forretning i stueetagen
- Nr. 7: 27.09.1972 - Dok om udførelse af et udsugningsanlæg i forbindelse med indretn ing af grill-forretning i stueetagen 3_AB_670
- Nr. 8: 04.03.1975 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 8: 04.03.1975 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 9: 01.02.1977 - Ejerlejlighedsvedtægter, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- 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. 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 141 - Lokalplan 141 for et område omkring Grants Allé, Lyngbyvej, Poppelhøj og Ellemosevej
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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