



## Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>76</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.905</b>		
Byggeår	<b>1959</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **151D1079**

---

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://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: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
Ejerudgift/md.: kr. 4.905

Dato: 04.06.2026



Velkommen til en indbydende lejlighed på 76 m<sup>2</sup> i en klassisk ejendom fra 1959, hvor den gode planløsning og de mange muligheder gør boligen oplagt for både par, den lille familie og den pladskrævende single. Her får du en funktionel 3-værelses lejlighed, som fordeler sig med et stort soveværelse med walk-in/depot, et ekstra værelse, der med fordel kan bruges som gæsteværelse eller kontor, samt en rummelig stue med et skønt lysindfald. Lejligheden fremstår i ældre stand, hvilket giver dig en sjælden chance for at skabe dit helt eget hjem med præcis den stil og atmosfære, du drømmer om.

Fra stuen er der direkte adgang til den store sydvestvendte altan, som bliver et naturligt ekstra opholdsrum i årets lyse måneder. Her kan du nyde eftermiddagssolen og den åbne udsigt over byen, mens du har god plads til både cafébord, loungemøbler og grønne krukke. Planløsningen er veludnyttet med separat køkken samt toilet og bad med brus, og de enkelte rum ligger praktisk placeret i forhold til hinanden. Det gør boligen nem at indrette og giver en behagelig balance mellem fællesskab og privatliv.

Beliggenheden i centrale Valby er et stort plus. Du bor roligt og tilbagetrukket, men samtidig tæt på alt det, der får hverdagen til at glide let. Indkøb, offentlig transport og station ligger i nærheden, og området byder på en attraktiv kombination af byliv, grønne omgivelser og et godt nabolag. Her får du en bolig med både charme, potentiale og en eftertragtet placering, hvor du kan sætte dit eget præg og samtidig nyde en hverdag med korte afstande og en skøn, lys lejlighed med stor altan og frit udsyn.

### 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.

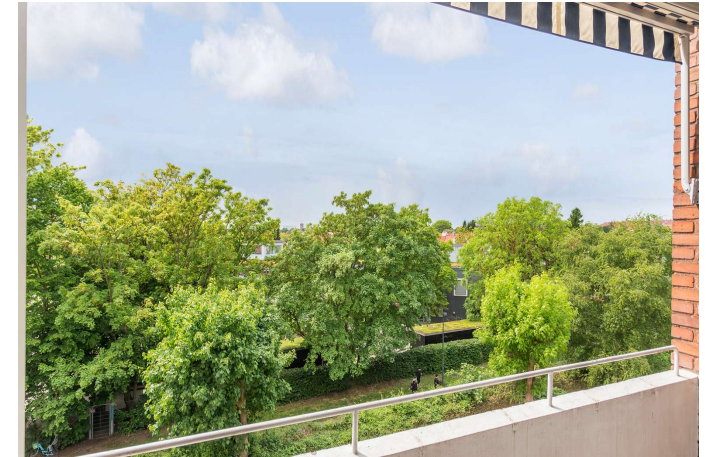
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
Ejerudgift/md.: kr. 4.905

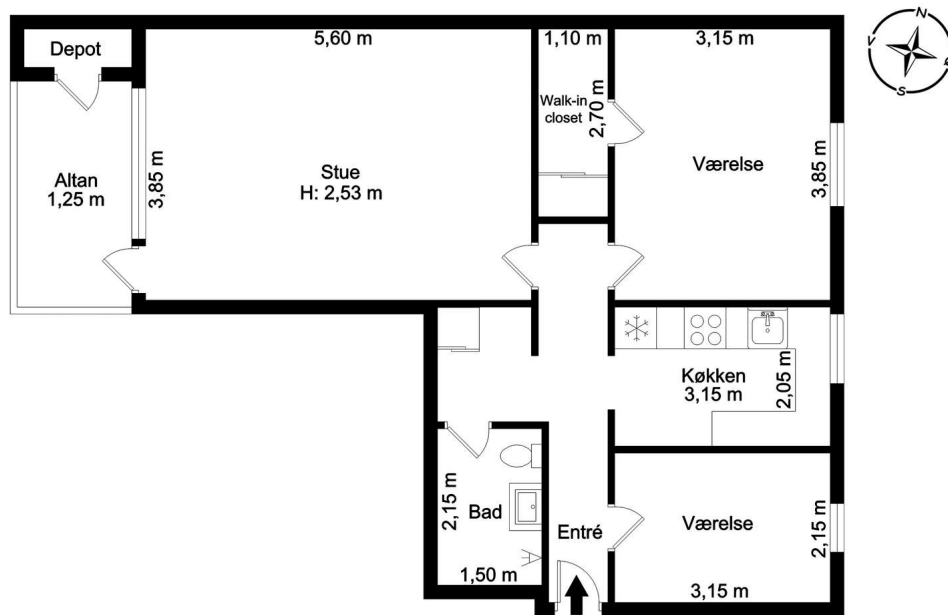
Dato: 04.06.2026



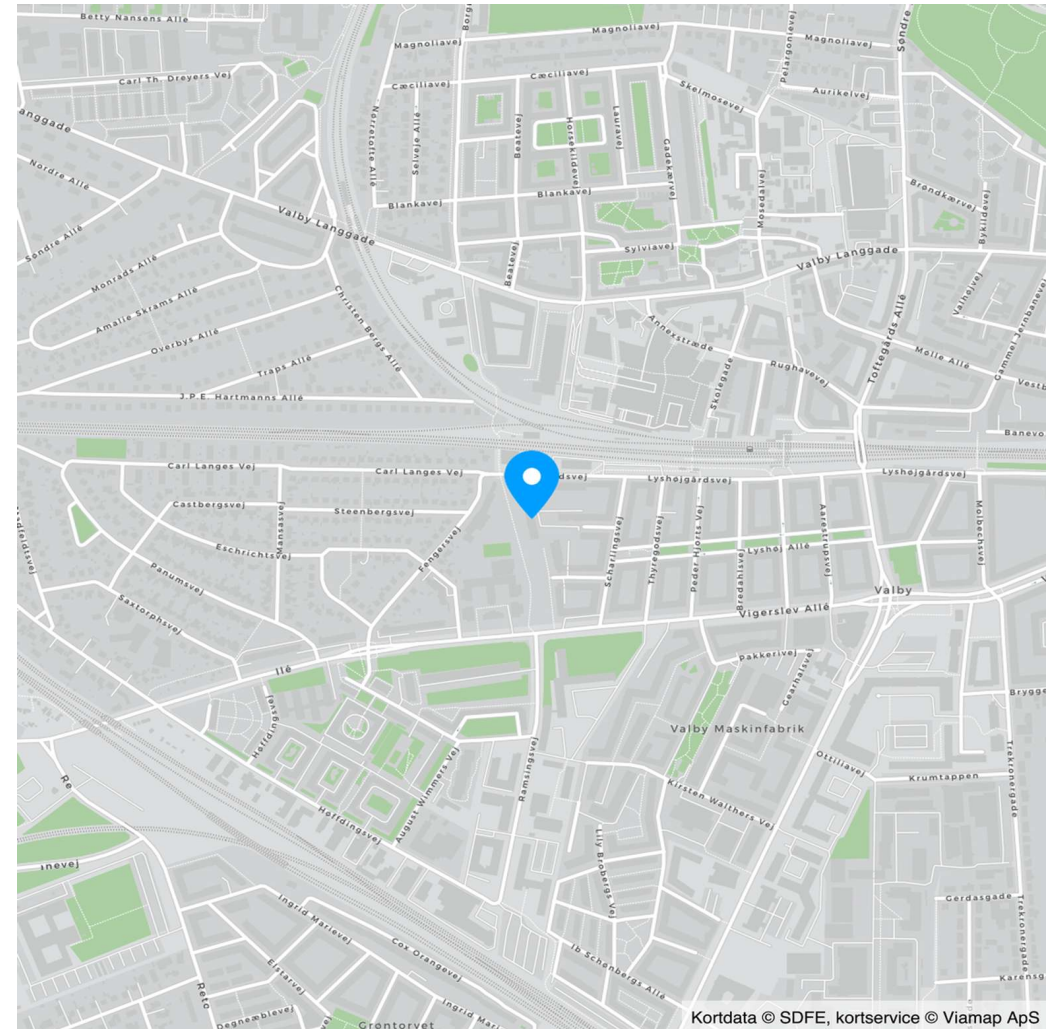
Adresse: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.905

Dato: 04.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
Ejerudgift/md.: kr. 4.905

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2074 Valby, København
BFE-nr.:	170331
Ejerl. Nr.:	120
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1959

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.550.000
Grundværdi:	2.548.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.840.000
Grundlag for grundskyld:	2.038.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	71 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	71 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	76 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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 02.02.1903 - Dok om hegn, hegnsmur mv, (585)
- Nr. 2: 02.03.1903 - Dok om hegn, hegnsmur mv, (584)
- Nr. 3: 25.10.1909 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (VII/80-1284)
- Nr. 4: 30.07.1923 - Dok om vej mv, (96/141-3660) Se akt 1\_P-I\_317
- Nr. 5: 28.08.1959 - Dok om transformestation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_P-I\_317
- Nr. 6: 10.06.1960 - Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv 1649 1\_P-I\_317
- Nr. 7: 04.11.1960 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_P-I\_317
- Nr. 8: 19.11.1960 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (5743-5958) Se akt 1\_P-I\_317
- Nr. 9: 16.06.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_P-I\_317
- Nr. 10: 23.01.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F 13 I
- Nr. 12: 19.03.1997 - Vedtægter for ejerforening. Ikke til hinder for prioritering 1\_P-I\_317
- Nr. 13: 13.09.2011 - VEDTÆGTERFOREJERFORENINGEN LEHMANN SVÆNGE

**Planer**

Kommuneplan R24.B.5.62 - R24.B.5.62 - B4

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
Ejerudgift/md.: kr. 4.905

Dato: 04.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.560                                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme betales med kr. 630,- pr. måned og aconto vand med kr. 231,28 pr. måned

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 salgssopstillingens 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 C

Adresse: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
Ejerudgift/md.: kr. 4.905

Dato: 04.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	3.411	Kontantpris	kr.	5.395.000
Ejendomsværdiskat	kr.	14.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Grundskyld	kr.	10.396	Ejerskiftegebyr til administratør	kr.	2.700
Rottebekæmpelse	kr.	110	Opgørelse af andel af renter og restgæld pr. år kr. 275,- pr. fæl-	kr.	275
Fællesudgifter	kr.	28.812	leslån, anslået		
Administration	kr.	1.584	I alt	kr.	5.432.225
Rentoptimering	kr.	62			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.859			

#### 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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.285 md. / 351.423 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.954 md. / 287.447 år v/24,19 %

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: 01.06.2026

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

**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: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
Ejerudgift/md.: kr. 4.905

Dato: 04.06.2026

#### 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. 15: hovedstol kr. 28.032.369

Nr. 16: hovedstol kr. 3.750.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån		04.06.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F Lehmannsvænge

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 98 / 12000

Tinglyst: 98 / 12000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Mulighed for leje af kælderrum.

#### Fællesfaciliteter

Cykelkælder, fællesvaskeri

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Udlejning

Tilladt jf.

##### Husdyr

Tilladt jf.

##### Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. x.xxx,xx pr. år til antennebidrag.

Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

#### Jordforurening

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

#### Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

#### Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 0.

Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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-/årsopgø-

---

Adresse: Lyshøjgårdsvej 99, 3. 4, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 151D1079  
Ejerudgift/md.: kr. 4.905

Dato: 04.06.2026

---

relsen. 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**

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

#### **Abonnementer**

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

#### **Relaksation**

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relaxeres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

# 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

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!