



REAL

Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.629		
Byggeår	1935	Energimærke	D +

Sagsnr. **121966330**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / 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, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 27.08.2026



Indflytningsklar 4V lejlighed med brugsret til 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 brugret til 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.

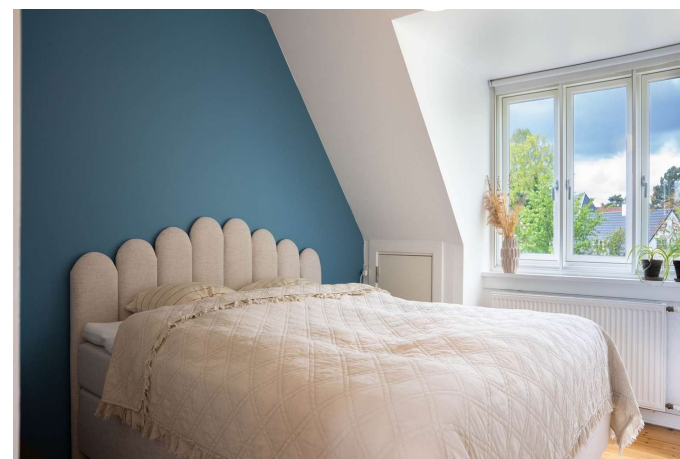
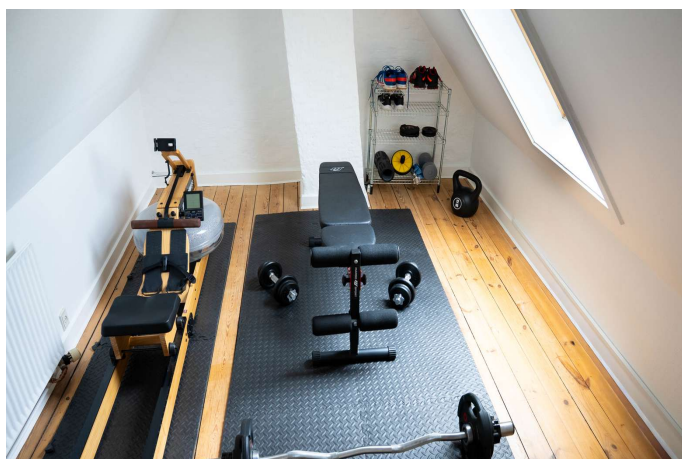
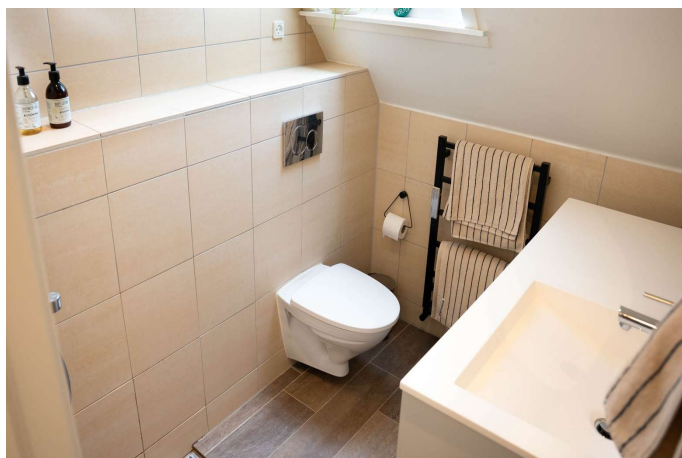
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heidi Krogh

Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

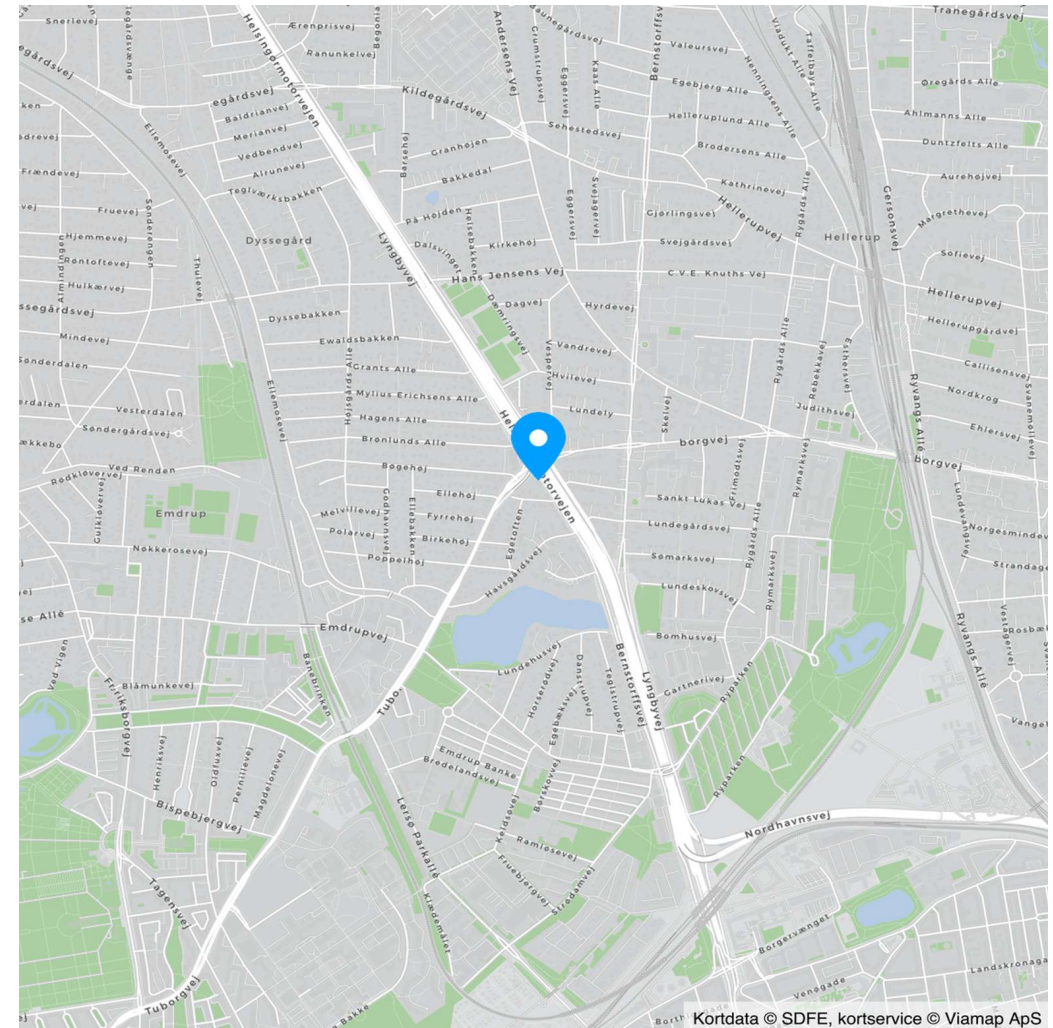
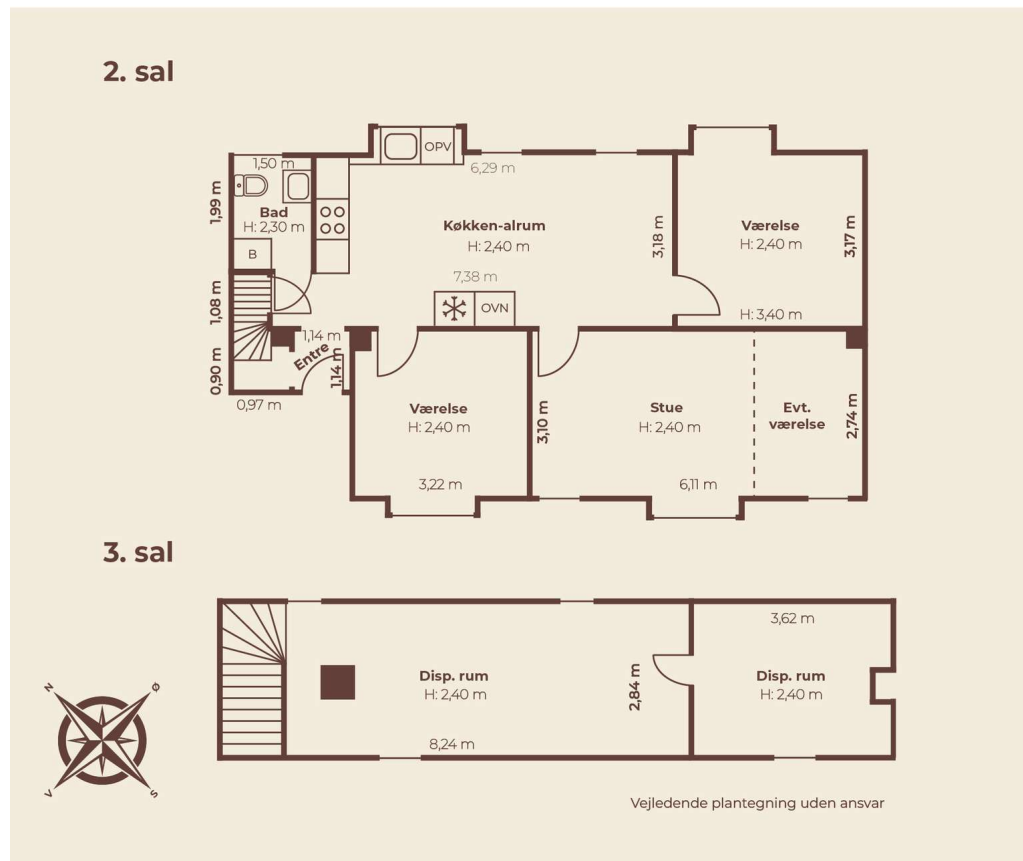
Dato: 27.08.2026



Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 27.08.2026



Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 27.08.2026

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 i alt: 87 m²
 - Heraf tinglyst boligareal: 87 m²
 BBR-boligareal: 90 m²
 Øvrige BBR-arealer:
 - Udnyttet tagetage: 22 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres 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):

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. 3.995.000

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

Dato: 27.08.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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 salgsoptællingens 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:

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptællingens er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptællingens 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 salgsoptællingens 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.

Adresse: Lyngbyvej 231, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse

kr. 13.962
kr. 9.021
kr. 32.364
kr. 202

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Anslået udgift til rådgiver, anslået
Overtagelse af sikkerhed EF
I alt

kr. 3.995.000
kr. 25.850
kr. 10.000
kr. 1.850
kr. 4.032.700

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.838 md. / 262.061 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.809 md. / 213.706 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: 31.07.2026

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 **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. 3.995.000

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

Dato: 27.08.2026

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.

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

med anmærkninger

- Nr. 11: 23.10.2002 - Lokalplan 141

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

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

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. 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 indretn ing 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,

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