



REAL

Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	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

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: 28.07.2026



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

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

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

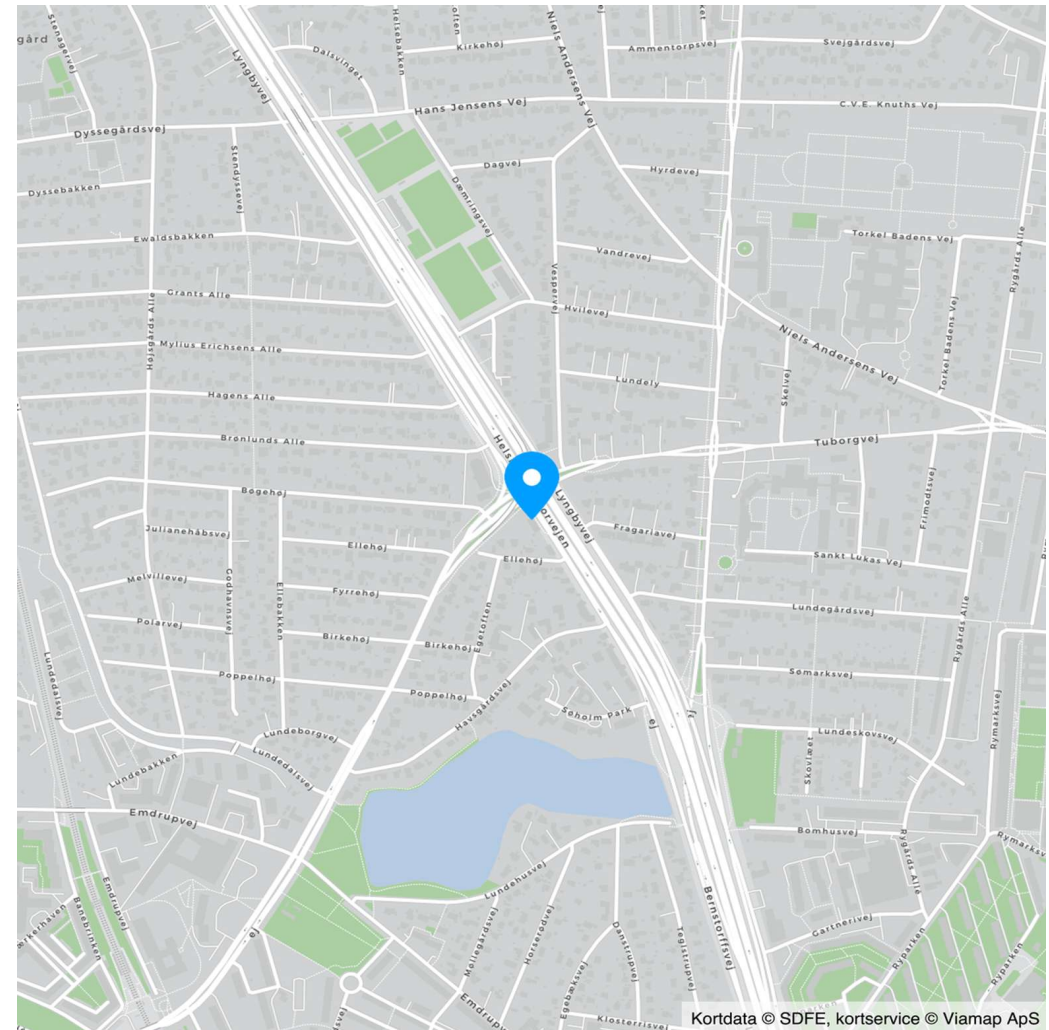
Dato: 28.07.2026



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

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

Dato: 28.07.2026



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

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

Dato: 28.07.2026

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:	117 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	111 m ²
Heraf andre arealer	6 m ²
BBR-boligareal:	111 m ²

** 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:

Servitutter

- Nr. : 28.07.2026 -
 - Nr. : 28.07.2026 -
 - Nr. : 28.07.2026 -
 - Nr. : 28.07.2026 -
 - Nr. : 28.07.2026 -
 - Nr. : 28.07.2026 -

Planer

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

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.

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

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

Dato: 28.07.2026

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:

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.335 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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

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

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

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.712	Kontantpris	kr.	5.500.000
Grundskyld	kr.	10.649	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Fællesudgifter	kr.	42.420	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	242	Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	5.546.675

Ejerudgift i alt 1. år kr. 70.023

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 29.966 md. / 359.597 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.437 md. / 293.249 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 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: Lyngbyvej 231, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.500.000

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

Dato: 28.07.2026

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. 14: hovedstol kr. 3.310.000

Nr. 15: hovedstol kr. 356.000

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

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