



REAL

Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	68
Kontantpris	2.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.876	Altan	Ja
Byggear	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **140-286**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

Salgsopstilling

RealMæglerne Lyngby ApS

CVR-nr. 44585391

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45410030 / lyngby@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/lyngby

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

2-værelses ejerlejlighed i Kongens Lyngby - Dit Drømmeprojekt Venter!

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed beliggende i hjertet af Kongens Lyngby. Med et boligareal på 68 kvadratmeter, bygget i 1962, tilbyder denne bolig en unik mulighed for at skabe dit helt eget drømmehjem. Lejligheden består af to store værelser, der begge er fyldt med naturligt lys og rummer utallige muligheder for indretning efter dine ønsker og behov.

Lejligheden trænger til en kærlig hånd og istandsættelse, hvilket gør den ideel for dem, der ønsker at sætte deres personlige præg på deres hjem. Her har du chancen for at modernisere og opdatere rummene præcis som du vil have det. Forestil dig at skabe et stilfuldt køkken eller et hyggeligt opholdsområde – kun fantasien sætter grænser.

En af lejlighedens absolutte perler er den dejlige altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller slappe af efter en lang dag med udsigt over de grønne omgivelser. Altanen fungerer som en forlængelse af stuen og giver ekstra plads til både afslapning og sociale sammenkomster.

Beliggenheden kan ikke blive mere central! Du befinder dig tæt på alle de bekvemmeligheder, som Kongens Lyngby har at byde på – fra hyggelige caféer og butikker til kulturelle oplevelser samt nem adgang til offentlig transport. Dette gør det let at pendle til København eller udforske nærområdet yderligere.

Denne lejlighed er perfekt for førstegangskøbere eller investorer, der ser potentialet i at renovere en klassisk bolig med moderne detaljer. Gå ikke glip af muligheden for at gøre denne lejlighed til din egen oase midt i byen!

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025



Stue



Stue



Værelse



Køkken



Badeværelse

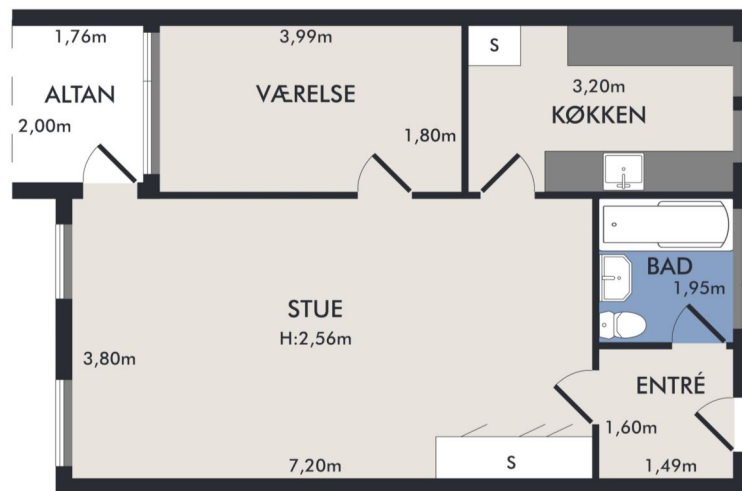


Udsigt

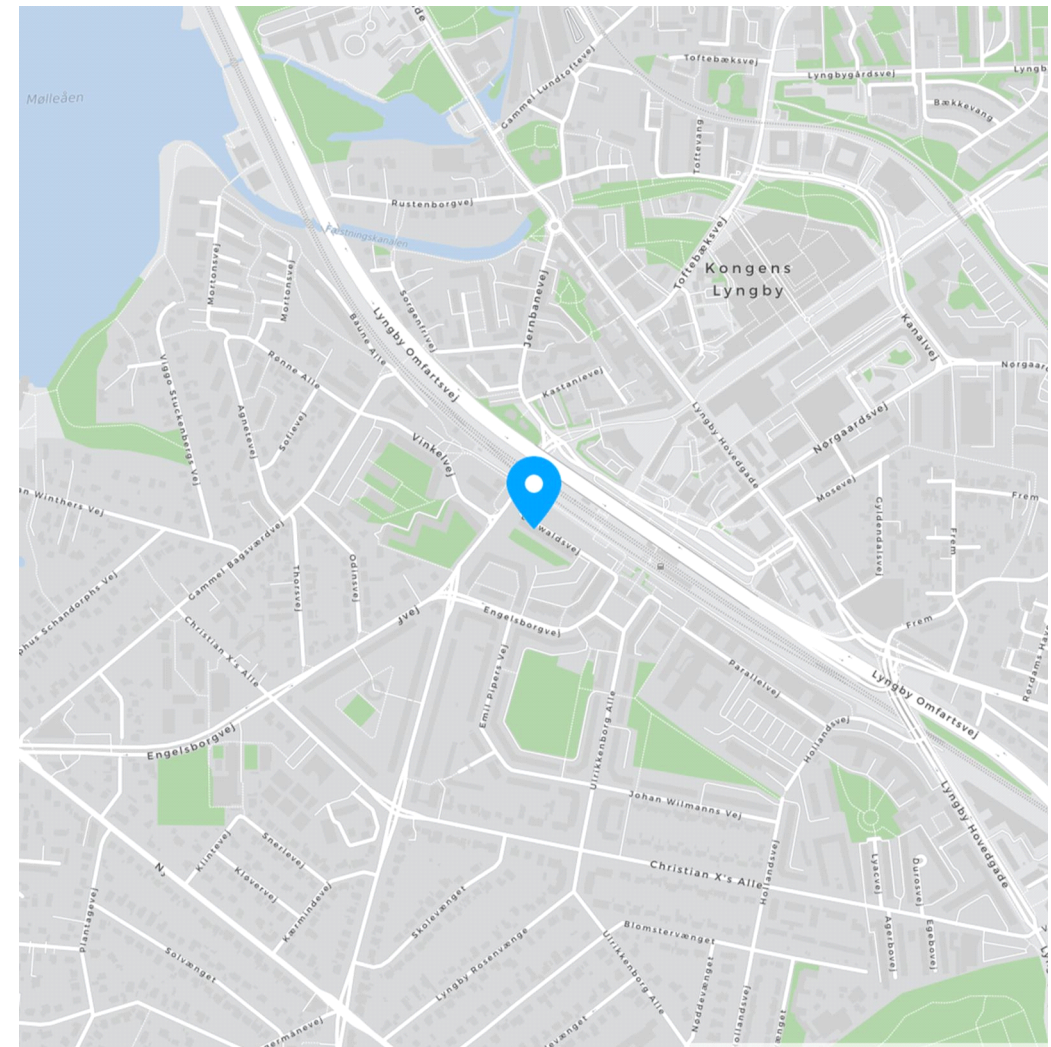
Adresse: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	22 a Kgs. Lyngby By, Christians m.fl.
BFE-nr.:	206968
Ejl.nr.:	51
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.118.000 kr.
Grundværdi:	1.388.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.694.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.110.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer overtages uden ansvar for funktionsdygtighed

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²

BBR-boligareal:	68 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.09.2018 lbnr. 1010100616 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 656e8049-afa8-4288-8c34-02064e19fad2
Nr. 2 lyst d. 25.09.2024 lbnr. 1016058943 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 72bc56e9-0f44-4da6-b27f-bdd816f38e8d
Nr. 3 lyst d. 21.12.1921 lbnr. 6063-04 Tillægstekst Dok om benyttelse Filnavn: 4_Q_559
Nr. 4 lyst d. 20.05.1931 lbnr. 1855-04-S0001 Tillægstekst Dok om bidrag til veje og kloaker mv, Se akt Filnavn: 4_A_656
Nr. 5 lyst d. 04.01.1932 lbnr. 10081-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_A_656
Nr. 6 lyst d. 12.01.1937 lbnr. 16827-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt evt fjernelse af drivhuse Filnavn: 4_A_656
Nr. 7 lyst d. 20.11.1946 lbnr. 19158-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_A_656
Nr. 8 lyst d. 16.05.1947 lbnr. 2606-04 Tillægstekst Dok om bygnings afstand, Vedr 22A Filnavn: 4_AG_133
Nr. 9 lyst d. 07.12.1960 lbnr. 14086-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, anlæggelse samt af et underjordisk regnbassin, forbud mod bebyggelse Korrekt tinglysningsdato: 16.05.1949 - Filnavn: 4_AG_133
Nr. 10 lyst d. 28.10.1961 lbnr. 12447-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 4_AG_133
Nr. 11 lyst d. 23.08.1976 lbnr. 17364-04 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 4_AX_171
Nr. 16 lyst d. 26.11.2019 lbnr. 1011397749 Filnavn: b6690401-6d0f-4683-a2e7-e4c76ef77828
Nr. 17 lyst d. 04.08.2020 lbnr. 1012110790 Filnavn: f832bc94-9569-4202-ac95-1b2f1d6c228a

Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk

Adresse: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025

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: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 2.325 pr. kvartal i varme og kr. 900 pr. kvartal i vand.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Områdeklassificeret:

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.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 50.000 kr.

Ejerforeningens hjemmeside:

Se ejerforeningens hjemmeside, www.lehmannsvaenge.dk for information

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyrhold:

Husdyr er ikke tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Signalforsyning:



Adresse: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025

I ejendommen er der forsyning til kabel-tv via youSee, grundpakken. Udgiften hertil er kr. 713,58,- i kvartalet og kr. 221,55,- i kvartalet for Copydan Verdens TV og er IKKE medregnet i ejerudgiften. Ejeren kontakter selv udbyderen for indgåelse af andre aftaler og afregning. Såfremt grundpakken ønskes opsiges, så kontaktes administrator skriftligt. Der er mulighed for internet gennem TDC NET Fiber via en valgfri udbyder, som ejer selv kontakter.



Adresse: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.641	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	7.440	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	13.288	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	1.800
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	125			
Vedligeholdsbidrag	kr.	17.012	I alt	kr.	2.614.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

46.506

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.672 md./ 164.066 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.213 md./ 134.554 år v/24,98%
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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Lehwaldsvej 5, 4. m., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 140-286
Ejerudgift/md.: kr. 3.876

Dato: 06.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Jf. administratorbesvarelsen skal tilgodehavende til ejerforeningen indfries af sælger ifbm. handel.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 54/7000

Adm. fordelingstal: 54/7000

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforeningen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Pulterrum, Cykelparkering, Parkering af barnevogne mv, Parkeringsarealer på "Rotunden", Fællesvaskeri,

Tørrerum

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