



REAL

Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	9.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.406	Grund m ²	783
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **140-303**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 140-303
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 05.03.2026



Drømmevilla i Hjortekær: Gennemrenoveret og Indflytningsklar med Smarthome Funktioner

Velkommen til denne enestående villa beliggende i det eftertragtede område Hjortekær. Her får du en gennemrenoveret og indflytningsklar bolig, der kombinerer moderne bekvemmeligheder med klassisk charme. Villaen er opført i 1972, men har gennemgået en omfattende renovering, så den nu fremstår som et sandt drømmehjem for den kvalitetsbevidste køber.

Med et boligareal på hele 153 kvadratmeter byder denne ejendom på masser af plads til både familie og gæster. Huset er indrettet med fire rummelige værelser, der giver rig mulighed for at skabe personlige oaser eller praktiske kontorpladser. Det store køkken-alrum fungerer som husets hjerte, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder. Køkkenet er udstyret med de nyeste smarthome funktioner, hvilket gør dagligdagen både nemmere og mere komfortabel.

Ejendommen er bygget i ét plan, hvilket sikrer en optimal udnyttelse af pladsen samt let adgang til alle rum uden besvær med trapper. Udenfor finder du en lækker træterrasse, perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel. Haven omkring huset er velplejet og skaber en idyllisk ramme om din nye bolig.

Denne villa repræsenterer ikke blot et hjem; det er en livsstil for dem, der ønsker det bedste inden for design og teknologi i naturskønne omgivelser. Beliggenheden i Hjortekær tilbyder ro og fred samtidig med nærhed til alle nødvendige faciliteter såsom skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport.

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: Bjælkevengen 5B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 140-303
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

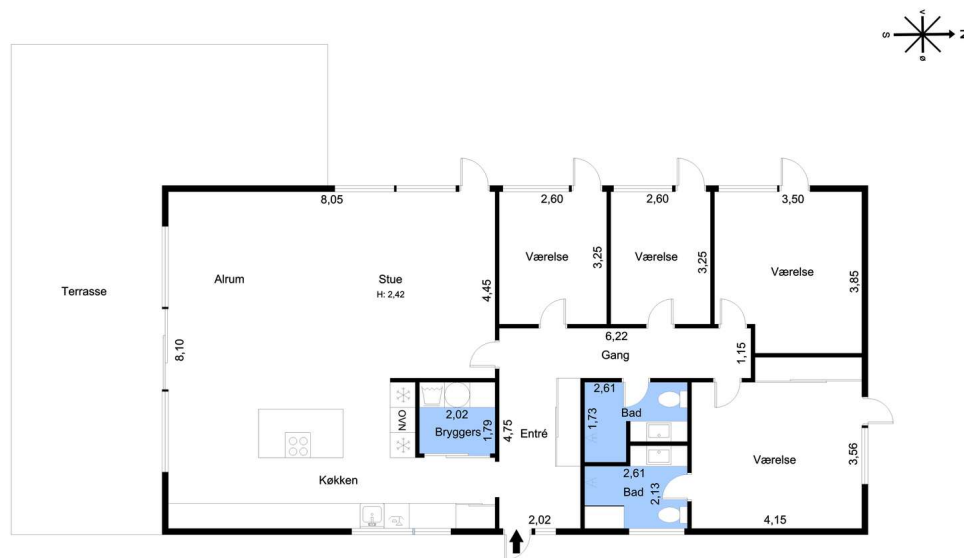
Dato: 05.03.2026



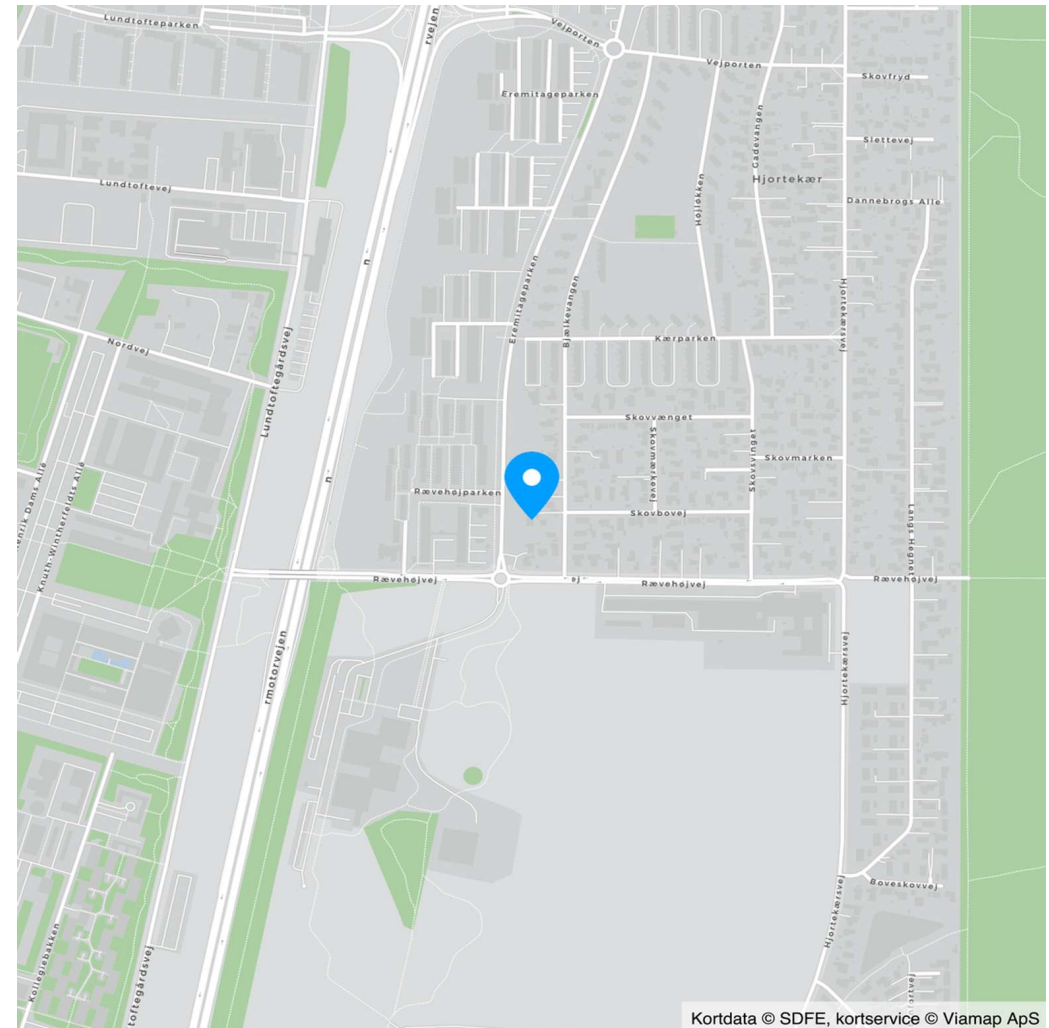
Adresse: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 140-303
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 05.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 140-303
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 12eø Lundtofte By, Lundtofte
BFE-nr.: 2061427
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.703.000
Grundværdi: 4.997.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.362.400
Grundlag for grundskyld: 3.997.600

Arealer**

Grundareal: 783 m²
Boligareal i alt: 153 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 11 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 07.05.1884 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 12.04.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.06.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 10.12.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 22.05.1970 - Dok om forbud mod bebyggelse af et adgangsareal

Planer

Kommuneplan 6.1.60 - Hjortekærvej
Lokalplan 224 - for den nordlige del af Hjortekær

Tilbehør:

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

Siemens ovn, Siemens kogeplade, Thermex emhætte, Siemens køleskab, Siemens fryser, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 140-303
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

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.

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.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 1.923 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas. Der er desuden solcelleanlæg på ejendommen.

Sælgers seneste forbrug:

Varme: Periode 01.10.2024 til 30.09.2025 Forbrug 1.314 m³.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 140-303
 Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	27.348
Grundskyld	kr.	26.784
Rottebekæmpelse 2026	kr.	151
Renovation *anslået	kr.	4.100
Husforsikring	kr.	6.485

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
I alt	kr.	10.056.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 64.868

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: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 140-303
Ejerudgift/md.: kr. 5.406

Dato: 05.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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