



REAL

Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	9.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.406	Grund m2	783
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **140-303**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 15.01.2026



Beskrivelse:

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

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

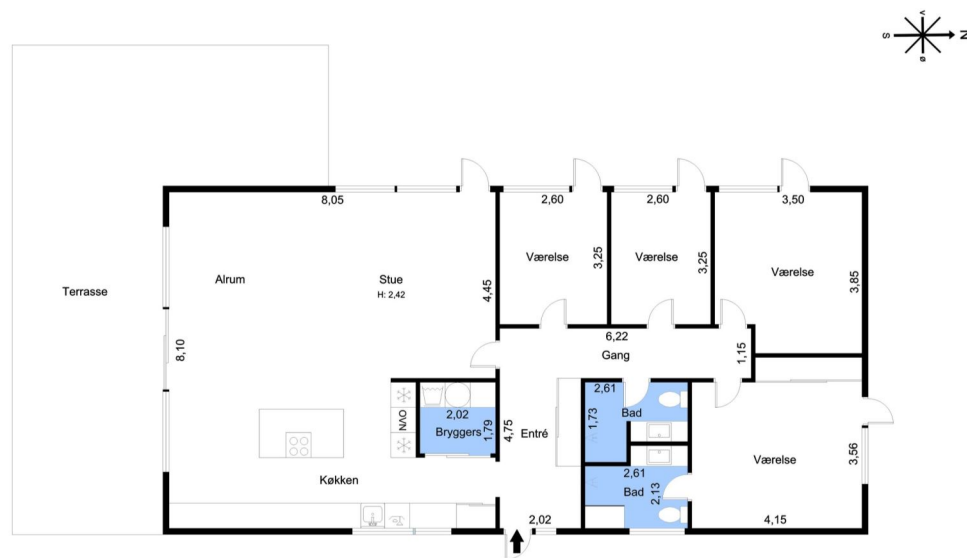
Dato: 15.01.2026



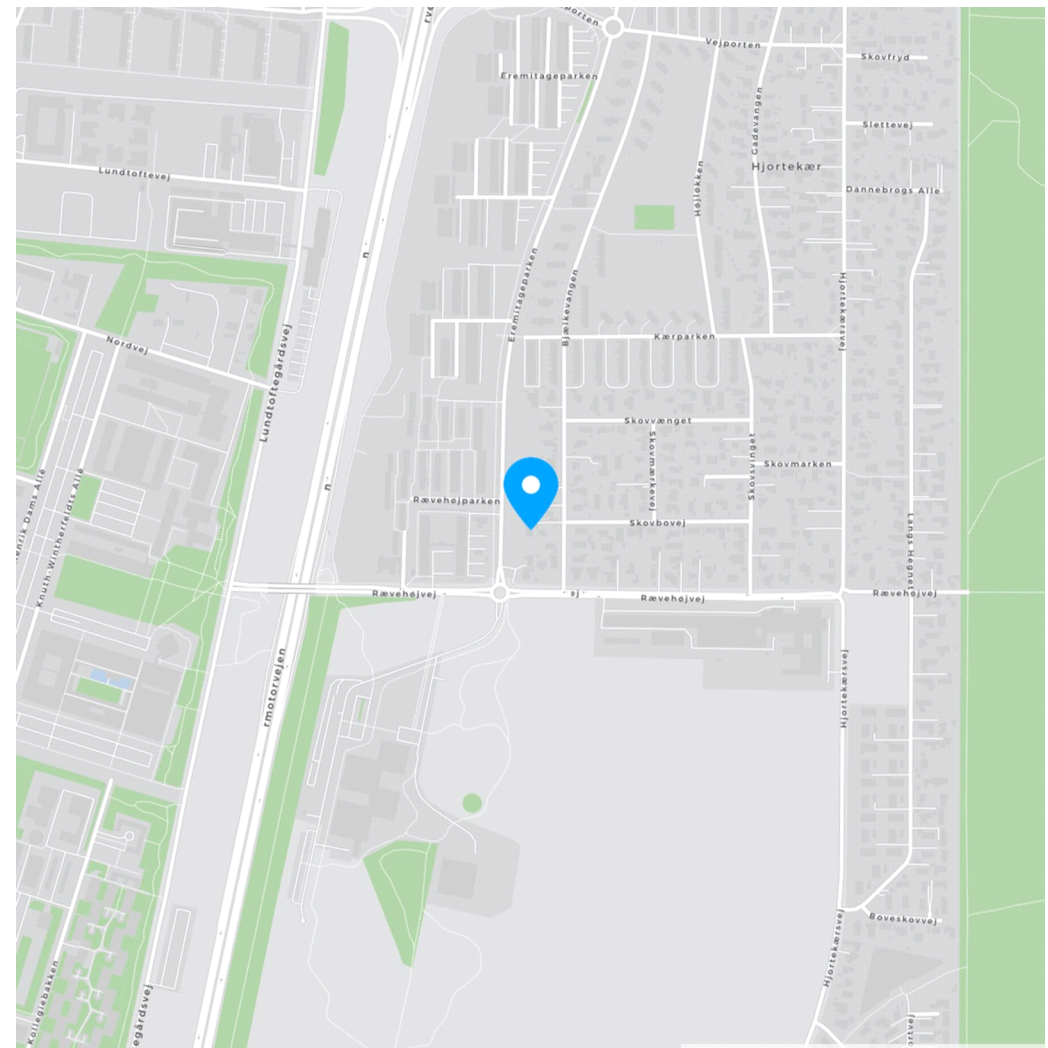
Adresse: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	12 eø Lundtofte By, Lundtofte
BFE-nr.:	2061427
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	783 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	11 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.05.1884 lbnr. 555-04 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 4_E_355
 Nr. 2 lyst d. 12.04.1930 lbnr. 643-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Filnavn: 4_M_619
 Nr. 3 lyst d. 28.06.1940 lbnr. 3806-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Filnavn: 4_AN_645
 Nr. 4 lyst d. 10.12.1955 lbnr. 13720-04 Tillægstekst Dok om
 forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_M_619
 Nr. 5 lyst d. 22.05.1970 lbnr. 6688-04 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse af
 et adgangsareal

Lokalplan 224
 Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk

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.



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

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

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 1.922,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Bevaringsværdig bygning:

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



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

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

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.348	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	26.784	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.485	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	61.850
Røttemekæmpelse 2026	kr.	151	I alt	kr.	10.063.350
Renovation *anslået	kr.	4.100			

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

64.868

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.460 md./ 641.521 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.938 md./ 527.252 år v/23,70%
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% 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: 14.01.2026
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: 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: Bjælkevangen 5B, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 15.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.694.345	2.694.345	2.664.312	DKK	1	148.835	22,25	2,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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