



**REAL**

## Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>132</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.046</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>702</b>
Byggeår/ombygget	<b>1930/1986</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **256S1615**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://www.realmaeglerne.dk/hillerød)

## 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: Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 256S1615  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 11.06.2026



### Indbydende villa med hyggelig og solrig have

Velkommen til denne skønne og opdaterede ejendom, som blot venter på sin nye familie. Her skal du blot pakke ud af flyttekasserne, så du kan nyde hus og have sammen med familien. Huset fordeler pladsen effektivt med reelle værelser og gode fællesarealer, der sammen skaber en harmonisk og velfungerende bolig. I stueplan har I fra entréen adgang til begge plan, og herfra kan I med fordel starte i stueetagen, hvor en god del af kvadratmeterne er prioriteret i den hyggelige stue, som er i åben forbindelse med et veludstyret køkken-alrum. Der er altså masser af plads til fællesskab, alt imens det praktiske udgangspunkt er sikret med et rummeligt bryggers med vaskefaciliteter samt et disponibelt rum. Slutteligt rummer stueetagen et fint badeværelse med separat brus såvel som et godt værelse, mens husets fire resterende værelser kan lokaliseres ovenpå. Her er indretningsmulighederne mange, og den velholdte bolig fremstår ligeledes pæn og indflytningsklar.

Udendørs ses den hyggelige have, der byder sig til med mange kroge og muligheder for udeliv. Især er den overdækkede terrasse dejlig, hvor I kan sidde i ly for vejret, men solens stråler stadig når ind til jer igennem meget af dagen. På matriklen er der yderligere etableret et moderne carport, en bred indkørsel og et solidt skur, så her er der tænkt på alle behov.

Slutteligt når vi beliggenheden, der bestemt også er værd at knytte et par ord til. I kommer til at bo trygt og godt i Store Lyngby, der placerer sig blot 5 kilometer fra Skævinge, og her får I dét, som Nordsjælland er så kendt for, helt tæt på, nemlig naturen. Byen placerer sig nær ved Arresø, hvor naturskønne arealer og uanede muligheder for udendørs aktiviteter venter. Slutteligt venter der jer et aktivt lokalsamfund med skole, dagtilbud og idrætsforening tæt på, mens alle indkøb kan klares i REMA1000 lige om hjørnet.

### 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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 256S1615  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 11.06.2026



Soveværelse



Stue



Stue



Køkken



Have



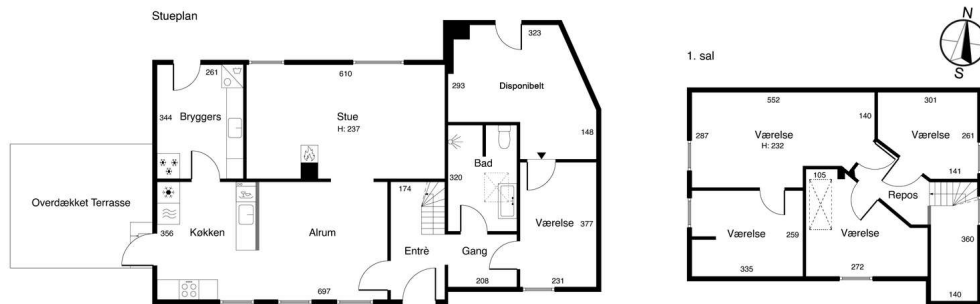
Soveværelse



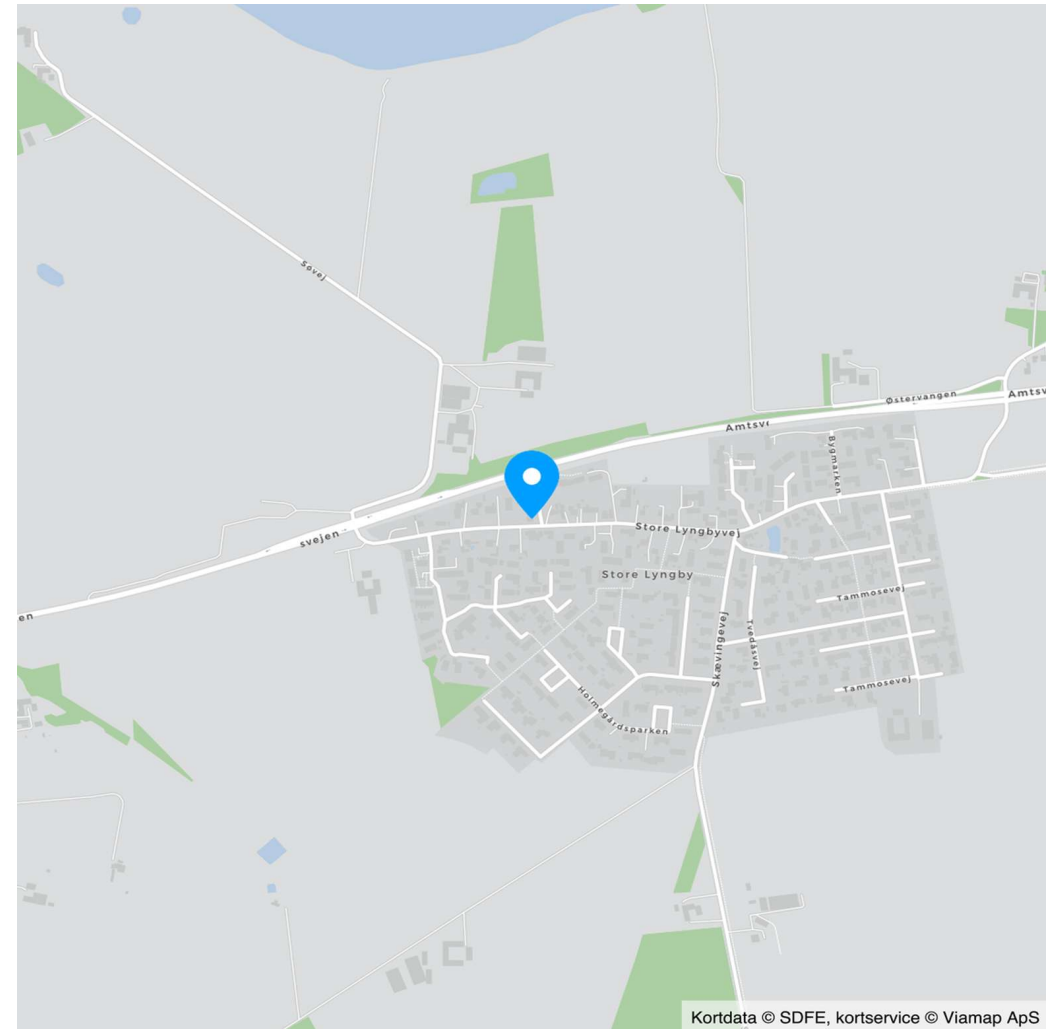
Adresse: Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 256S1615  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 11.06.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 256S1615  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 31 St. Lyngby By, Ll. Lyngby  
BFE-nr.: 2281790  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1930/1986

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.918.000  
Grundværdi: 1.221.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.534.400  
Grundlag for grundskyld: 976.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 702 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 132 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 30 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.03.1931 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 11.05.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan SL.B.2 - St. Lyngby midt  
Lokalplan 44 - Lokalplan nr. 05.44.B - Ellekildevej  
Lokalplan nr. 5.44.B

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine (AEG, 2025), Fryser (Whirlpool, 2025), Køleskab (Samsung, 2025), Tørretumbler (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 256S1615  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 16.340 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug 01.01.2025 - 31.12.2025 er kr. 15.451,50,-

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 256S1615  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 11.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.825	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	6.447	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Rottebekæmpelse	kr.	87	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	5.048	I alt	kr.	2.922.317
Skorstensfejer	kr.	681			
Husforsikring	kr.	4.461			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.549			

**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: Store Lyngbyvej 15, Store Lyngby, 3320 Skævinge  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 256S1615  
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 11.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.965.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 315.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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