



**REAL**

## Nybro Vænge 67, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>92</b>
Kontant	<b>7.250.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.516</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>271</b>
Byggeår	<b>1957</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **151B0020**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## 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: Nybro Vænge 67, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0020  
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 05.04.2026



På en rolig og attraktiv adresse finder du dette yderst velholdte rækkehus, som emmer af omhu, kvalitet og stolt ejerskab. Ejendommen er opført i 1957 og har kun haft én ejer før nuværende – et tydeligt bevis på den stabilitet og tryghed, som boligen har dannet rammen om gennem årtier.

Boligen rummer 92 m<sup>2</sup> veldisponeret beboelse som består af leverum i stueetagen, 3 soveværelser og toilet på 1. sal samt en 49 m<sup>2</sup> anvendelig kælder, der giver ekstra plads til både opbevaring, hobby eller vaskefaciliteter. Her er tale om et hjem, der er passet og plejet ud over det sædvanlige. Et sjældent højt vedligeholdelsesniveau, som mærkes i hele boligen.

Indretningen er klassisk og funktionel med gode muligheder for både at bevare den oprindelige charme og modernisere efter eget ønske. Huset fremstår særdeles velholdt både inde og ude.

### Området

Nybro Vænge er kendt som et roligt og eftertragtet kvarter med et stærkt naboskab og en behagelig atmosfære. Her bor du i fredelige omgivelser med begrænset trafik, hvilket gør området ideelt for både børnefamilier, par og dem, der ønsker en tryk hverdag.

Der er kort afstand til grønne områder som bagsværd sø, indkøbsmuligheder, skoler og institutioner, ligesom offentlig transport er let tilgængelig. Området byder på gode stisystemer og rekreative arealer, som indbyder til gåture, løb og udeliv – alt sammen uden at gå på kompromis med nærheden til byens faciliteter.

Her får du en bolig, hvor kvalitet, orden og historie går hånd i hånd – i et område, der er kendt for sin ro, tryghed og gode beliggenhed.

### 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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Nybro Vænge 67, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0020  
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 05.04.2026





Adresse: Nybro Vænge 67, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0020  
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	12ia Bagsværd
BFE-nr.:	2087561
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1957

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.010.000
Grundværdi:	4.428.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.008.000
Grundlag for grundskyld:	3.542.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	271 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	92 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	49 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: 27.05.1925 - Dok om vej og kloakprojekt
- Nr. 2: 20.05.1955 - anm byrder Dok om færdselsret mv, samt vej- og kloakprojekt mv
- Nr. 3: 04.12.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 20.02.1958 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 5: 12.06.1968 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
- Nr. 6: 23.06.1999 - Lokalplan nr 111
- Nr. 7: 12.05.2014 - Deklaration vedr vand- og afløbsledninger

**Planer**

Kommuneplan 3B4 - Nybrovænge / Amundsensvej  
Lokalplan LP 111 - Amundsensvej, Nybro Vænge m.fl.  
Lokalplan Tillæg 1 til Lokalplan 111 - Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v.

Tilbehør:

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

Ovn (Husqvarna), Kogeplade (Husqvarna), Emhætte (Zanussi), Køle-/fryseskab (Electrolux), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nybro Vænge 67, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0020  
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Nybro Vænge 67, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0020  
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 05.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.441	Kontantpris	kr.	7.250.000
Grundskyld	kr.	20.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.350
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	5.385	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Grundejerforening	kr.	2.450	I alt	kr.	7.302.103
Rottebekæmpelse	kr.	137	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.		
Renovation	kr.	4.271			
Skorstensfejer	kr.	429			
Belysning af veje, aconto 2025	kr.	185			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.198			

#### 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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.573 md. / 474.880 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.324 md. / 387.893 år v/24,35 %

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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Nybro Vænge 67, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151B0020  
Ejerudgift/md.: kr. 4.516

Dato: 05.04.2026

#### 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:

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Letbane

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer. Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:

&lt;<http: www.ringtre.dk="">&gt;

&lt;<http: www.ringtre.dk="" letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">&gt;</http:></http:>

# 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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!