



REAL

Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
7.250.000
4.443
1929

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

104
5
936
D

Sagsnr. **151D0955**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1929, der forener klassisk elegance med moderne komfort. Boligen byder på et hjem med en harmonisk balance mellem rummelighed og hygge. Fra det øjeblik du træder ind i den indbydende entré, vil du blive mødt af et rum, der er designet til at være både funktionelt og stilfuldt. Her er der rigelig plads til overtøj og sko, hvilket gør det nemt at holde orden i hverdagen.

Køkkenet er husets hjerte og præsenterer sig med smukke lyse elementer, der komplementerer husets oprindelige stil perfekt. Det åbne layout giver en følelse af luftighed og lys, mens stillebensparketten skaber en varm atmosfære gennem hele huset. De to stuer en suite tilbyder fleksible muligheder for både afslapning og underholdning; her kan du nyde hyggelige aftener med familie eller invitere venner til festlige sammenkomster. - Må du have brug for et ekstra værelse, er der rig mulighed for at inddrage den ene stue, uden at gå på kompromis med pladsen!

På første sal finder du to rummelige værelser samt et badeværelse, som tilsammen udgør en privat oase for familien. Værelserne er ideelle som soveværelser eller kontorplads afhængigt af dine behov. Kælderen rummer flere disponible rum, samt toilet hvilket giver ekstra opbevaringsmuligheder eller potentiale for kreative projekter.

Huset har gennemgået omfattende renoveringer de seneste år og fremstår nu moderniseret med respekt for den oprindelige arkitektur. Der mangler kun det sidste touch for at fuldende dit drømmehjem! Udenfor venter en skøn dejlig have – helt ugeneret uden indkig fra naboerne – hvor flere hyggelokke inviterer til afslapning i solen eller under skyggen af frodige træer.

Beliggende midt imellem Vangede og Kongens Lyngby ved enden af en lukket vej sikrer denne ejendom rolig beliggenhed samtidig med nem adgang til alle hverdagens nødvendigheder indenfor kort afstand. Dette hjem tilbyder alt hvad hjertet begærer for dem der søger komfortabel livsstil i naturskønne omgivelser.

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: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

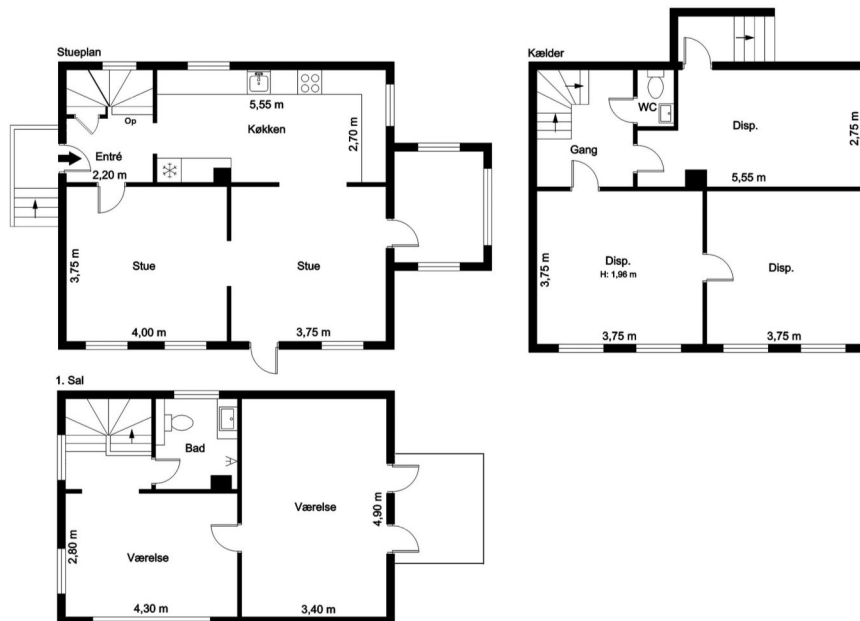
Dato: 29.01.2026



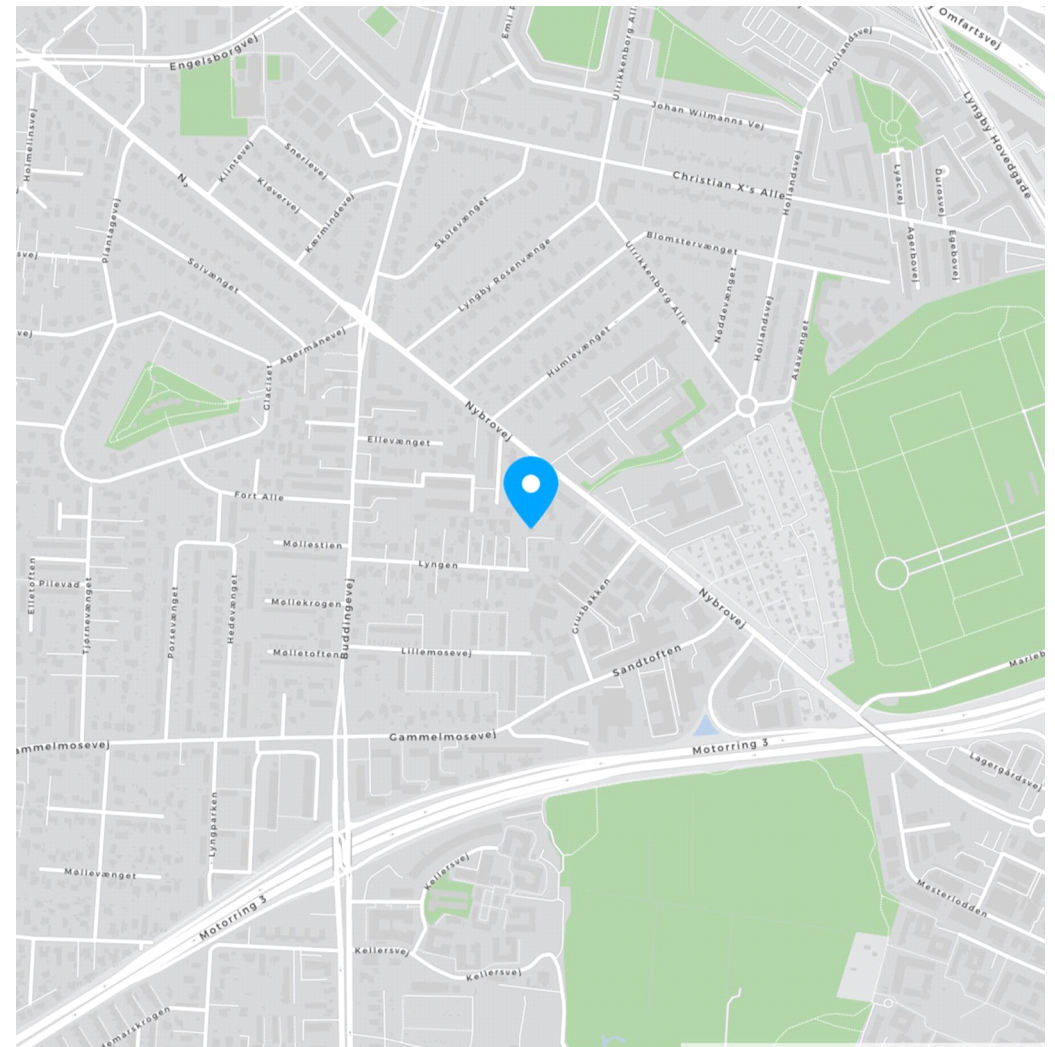
Adresse: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	10 s Buddinge
BFE-nr.:	2011820
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.264.000 kr.
Grundværdi:	4.958.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.211.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.966.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	936 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	62 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.08.1920 lbnr. 2761-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 17.03.1952 lbnr. 5869-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Forprioritet Filnavn: 5_AQ_128
Nr. 3 lyst d. 20.02.1956 lbnr. 1601-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 5_M_373
Nr. 4 lyst d. 07.10.1957 lbnr. 7290-05 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om tilladelse til at opføre en mur
Nr. 5 lyst d. 29.06.1971 lbnr. 5441-05 Tillægstekst Dok om koteletben som fælles adgangsvej, forbud ved hegn mv Filnavn: 5_M_373

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 04.08.1920 lbnr. 2761-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 17.03.1952 lbnr. 5869-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Forprioritet Filnavn: 5_AQ_128
Nr. 3 lyst d. 20.02.1956 lbnr. 1601-05 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 5_M_373
Nr. 4 lyst d. 07.10.1957 lbnr. 7290-05 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om tilladelse til at opføre en mur
Nr. 5 lyst d. 29.06.1971 lbnr. 5441-05 Tillægstekst Dok om koteletben som fælles adgangsvej, forbud ved hegn mv Filnavn: 5_M_373

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Ikea), Kogeplade (Siemens), Mikroovn (Ikea), Køle-/fryseskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (AEG),
Tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring g/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.783 Forbrug: 2.554,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.477	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.250.000
Grundskyld	kr.	23.402	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	3.984	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	45.350
Røttelebækampelse, 2025	kr.	179	I alt	kr.	7.306.537
Renovation, 2025	kr.	4.271			

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

53.313

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 38.923 md./ 467.080 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.903 md./ 382.841 år v/24,00%
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: 29.01.2026
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: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 29.01.2026

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 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:

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.930.000	4.094.391	4.049.878	DKK	3,12	156.120	26,50	3,07			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.188.731	1.259.651	1.246.737	DKK	3,14	83.305	26,50	3,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

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.



Adresse: Lyngen 23A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 151D0955
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 29.01.2026

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

<<<http://www.ringtre.dk/>>>

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/liniefoering-og-stationer/>>>

Tilslutning til fjernvarme

Jf. Gentofte Gladsaxe Fjernvarmes kort, ligger ejendommen i et område, hvor tilslutning til fjernvarme er planlagt til 2026-2027.

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

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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.