



REAL

Hjortekærsvej 125B, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
11.995.000
6.510
1986

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

162
5
949
C

Sagsnr. **140-292**

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: Hjortekærsvej 125B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 140-292
Ejerudgift/md.: kr. 6.510

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke arkitekttegnede villa, der byder på en sjælden kombination af moderne luksus og tidløs elegance. Med et boligareal på 162 kvadratmeter, bygget i 1986, præsenterer denne ejendom sig som en fuldmuret kvalitetsvilla med loft til kip, hvilket skaber en imponerende rumfølelse. Den gennemtænkte planløsning sikrer ingen spildte kvadratmeter, så huset føles større end det er.

Villaen har et skønt stort køkken fra Unoform med spiseplads, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. De to flotte badeværelser er ligeledes fra Unoform og udstyret med Vola armaturer for den ultimative komfort. Boligen rummer fire gode værelser samt et praktisk bryggers. Den store stue åbner op mod en lækker vestvendt træterrasse med pool, hvor du kan nyde solens stråler hele dagen.

Ejendommen er totalrenoveret med kompromisløse materialevalg gennem hele huset; herunder natursten, Gaggenau-apparater, Quooker/Cube vandhaner og elegante Ege plankegulve. Et særligt højdepunkt er det eksklusive vinrum med køling – perfekt for vinentusiasten.

Den fantastiske have fungerer som din egen private oase – helt uforstyrret og badet i sollys uden generende indkig eller nabobygninger til at blokere udsigten. Beliggende i et af Lyngbys mest eftertragtede kvarterer tæt på Dyrehaven samt shoppingmulighederne i Lyngby centrum tilbyder denne bolig både ro og bekvemmelighed.

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: Hjortekærvej 125B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 140-292
Ejerudgift/md.: kr. 6.510

Dato: 17.01.2026



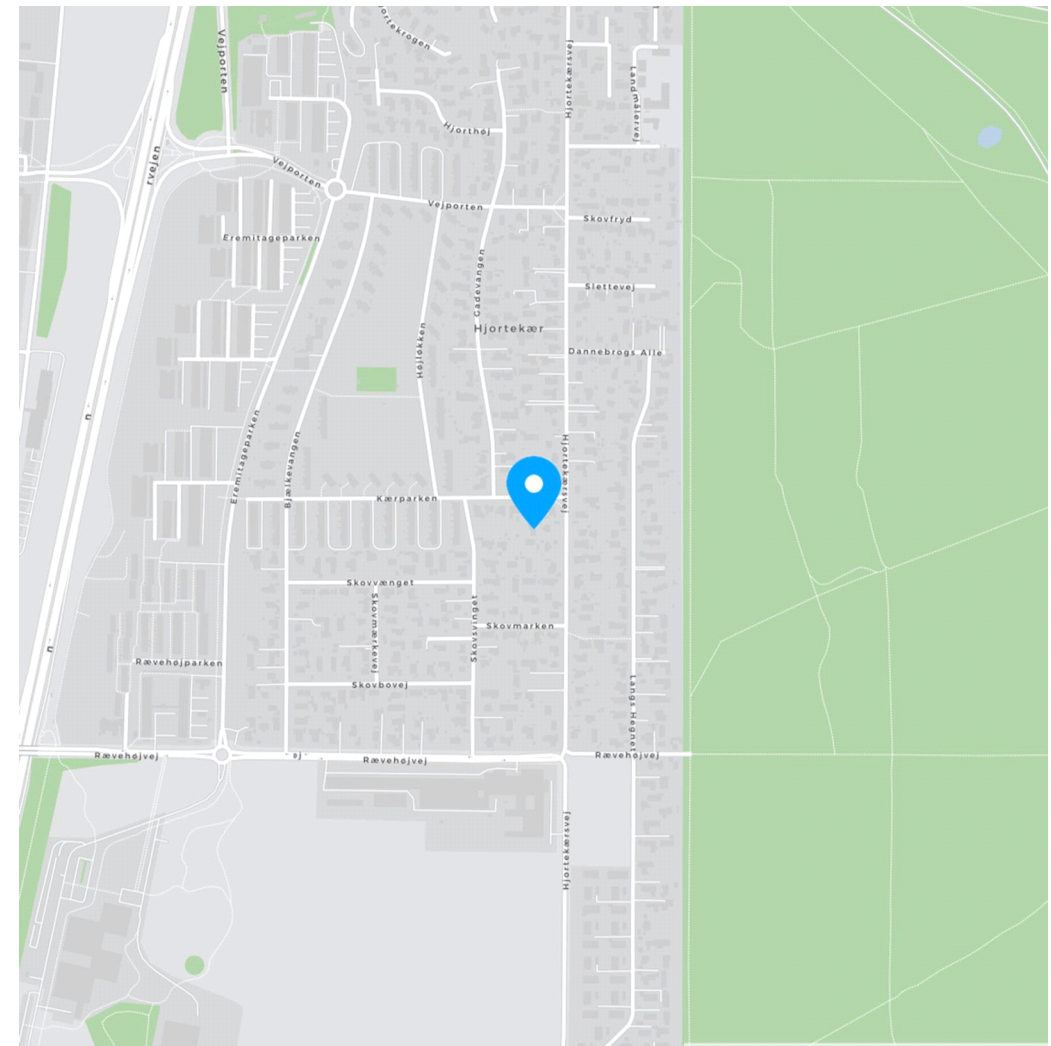
Adresse: Hjortekærvej 125B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 140-292
Ejerudgift/md.: kr. 6.510

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hjortekærvej 125B, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 140-292
 Ejerudgift/md.: kr. 6.510

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	11 gx Lundtofte By, Lundtofte
BFE-nr.:	2061273
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.412.000 kr.
Grundværdi:	5.520.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.529.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.416.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	949 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	18 m ²
Udhus:	12 m ²
Overdækning:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.07.1885 lbnr. 903759-04 - Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_AI_487
 Nr. 2 lyst d. 01.07.1985 lbnr. 19357-04 - Tillægstekst Dok om adgangsareal Filnavn: 4_BO_361
 Nr. 3 lyst d. 05.07.1985 lbnr. 20064-04 - Tillægstekst Dok om naturgas mv Filnavn: 4_BO_361
 Nr. 4 lyst d. 15.08.1985 lbnr. 24902-04 - Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_BO_361

Kommuneplan 2021 og forslag til kommuneplan 2025

Lokalplan 224 for den nordlige del af Hjortekær

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Gaggaenau kogeplade med indbygget emhætte, Gaggaenau indbygningsovn, Siemens køleskab, Siemens opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Electrolux fryser.

Der gøres for god ordens skyld særligt opmærksom på at følgende IKKE medfølger i handlen: Køleskab i skuret, samt alle lamper ud over spots.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjortekærsvvej 125B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 140-292
Ejerudgift/md.: kr. 6.510

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S

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 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.

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 1.509,10 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas.

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 gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hjortekærsvvej 125B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 140-292
Ejerudgift/md.: kr. 6.510

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.401	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	29.587	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Husforsikring	kr.	5.857	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Renovation	kr.	4.100	I alt	kr.	12.079.784
Rottebekæmpelse	kr.	169	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.		
Jordgebyr - Kommunen	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		78.119			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 64.110 md./ 769.321 år Netto **ekskl.** ejerudgift 52.691 md./ 632.292 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: 16.01.2026
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: Hjortekærsvej 125B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 140-292
Ejerudgift/md.: kr. 6.510

Dato: 17.01.2026

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	5.106.000	5.269.328	5.206.512	DKK	2,62	187.543	28,50	3,29			Nej	
Totalkredit/2,3% Obligationlån	Obligationlån	522.000	522.000	526.385	DKK	2,34	19.254	29,50	3,52			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Hjortekær Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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