



REAL

Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	126
Kontant	7.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.031	Grund m ²	500
Byggeår	1990	Energimærke	C

Sagsnr. **140-348**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

Salgsopstilling

Formulærens 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: Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 140-348
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 24.06.2026



Indflytningsklart halvt dobbelt hus med privat haveoase nær natur og Lyngby

Velkommen til et pænt og velholdt halvt dobbelt hus på 126 m² fra 1990, hvor planløsning, atmosfære og beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du et hjem, der er lige til at flytte ind i, og som allerede ved første øjekast emmer af ro, lys og overskud. Boligen byder indenfor i en indbydende entré med gæstetoilet, og herfra ledes du videre til husets naturlige samlingspunkt: det hyggelige og rummelige køkkenalrum og stue i åben forbindelse. Det lyse og pæne køkken skaber en behagelig ramme om både hverdag og gæstebud, mens den åbne forbindelse til stuen giver en skøn fornemmelse af luft og nærvær.

I stueplan findes også et praktisk bryggers med god plads, som gør det nemt at få hverdagens funktioner til at glide. På førstesalen møder du en god og anvendelig værelsesafdeling med repos, hvor der er plads til skrivebord eller en lille arbejdsplads, to store og regulære værelser samt et pænt badeværelse. Hele boligen fremstår indflytningsklar og med en fornuftig indretning, der passer perfekt til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker ekstra plads til gæster og hjemmearbejde.

Haven er et kapitel for sig selv. Den er helt privat og lukket, så du kan nyde udelivet i fred og ro, og den store terrasse i direkte forbindelse med huset indbyder til lange sommeraftener, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Her er der en særlig stemning, hvor træterrassen og de grønne omgivelser tilsammen skaber et ægte fristed. Beliggenheden er samtidig attraktiv med kort afstand til naturen, gode indkøbsmuligheder og en fin afstand til Lyngby centrum, så du både får fredelige omgivelser og nem adgang til byens tilbud.

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: Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 140-348
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 24.06.2026



Køkken



Terrasse



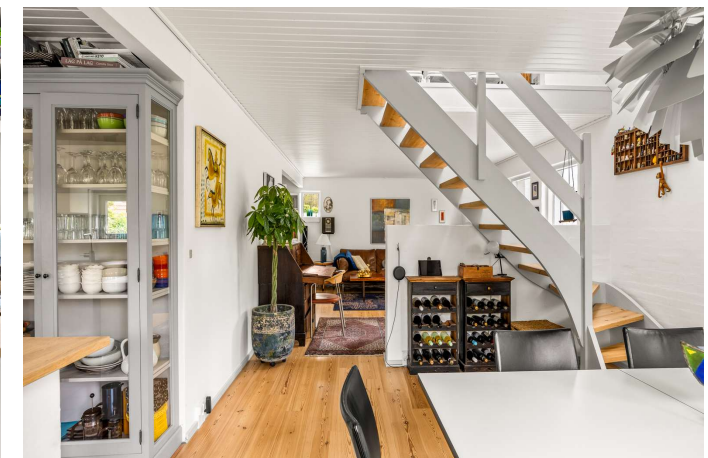
Terrasse



Stue



Køkken



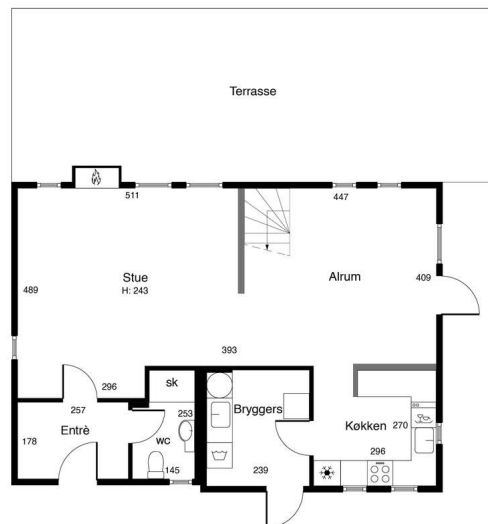
Trappe

Adresse: Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 7.250.000

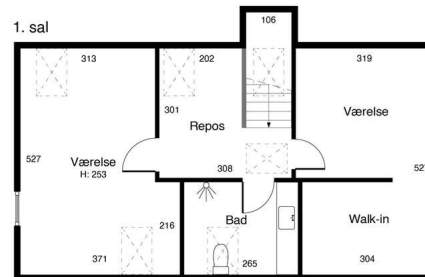
Sagsnr.: 140-348
 Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 24.06.2026

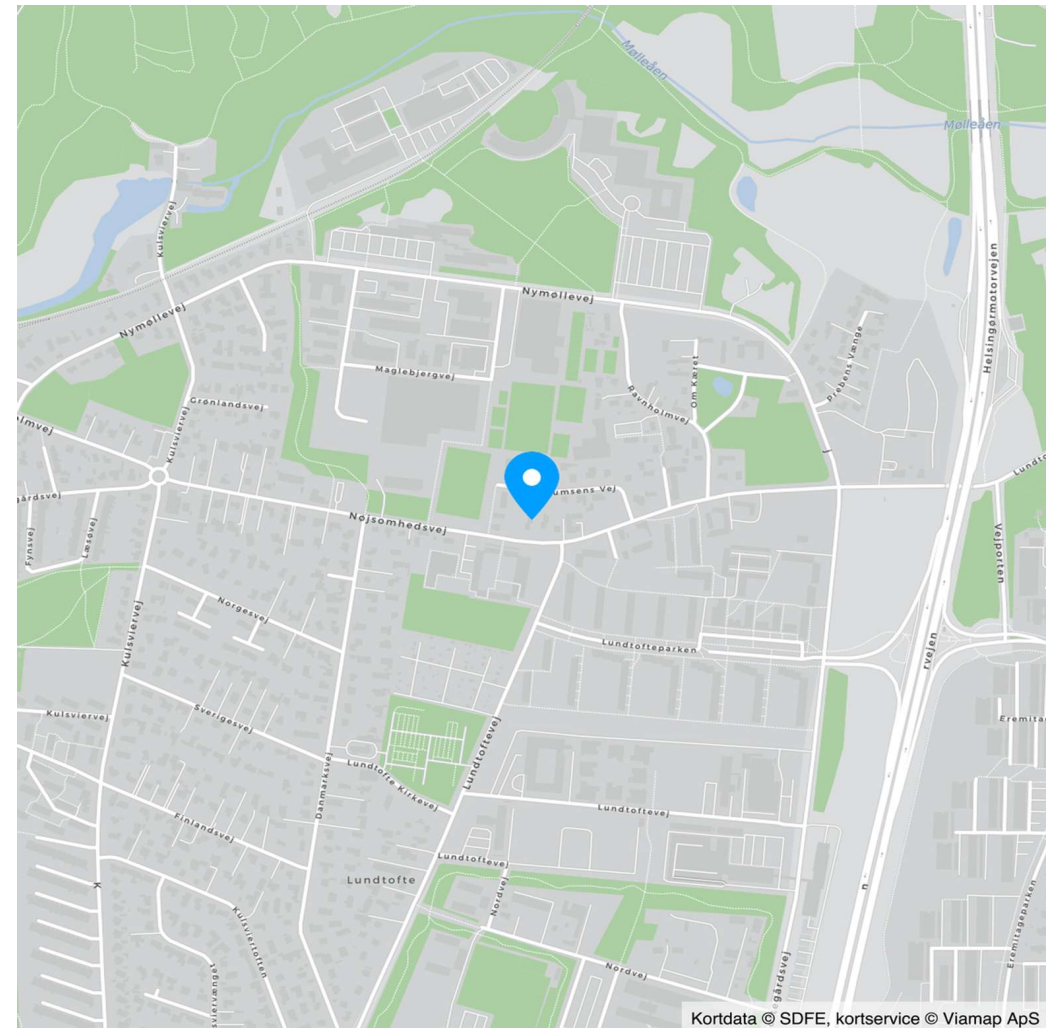
Stueplan



1. sal



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 140-348
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 7ne Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.: 203696
Ejerl. Nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.795.000
Grundværdi: 4.201.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.436.000
Grundlag for grundskyld: 3.360.800

Arealer**

Tinglyst areal: 126 m²
Heraf tinglyst boligareal: 126 m²
BBR-boligareal: 126 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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: 23.10.1957 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 13Z, 13CD
- Nr. 2: 02.07.1959 - Dok om byggelinier mv, Vedr 7BI
- Nr. 3: 02.04.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7NC 13CA og 13CB
- Nr. 4: 09.04.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13Z, 13CD
- Nr. 5: 26.05.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13CD
- Nr. 6: 01.07.1986 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 7: 06.11.1987 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv

Planer

Kommuneplan 5.1.60 - S. Willumsens Vej

Tilbehør:

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

Ovn (Smeg), Kogeplade (Smeg, Induktion), Emhætte (Eico), Køleskab (Smeg), Fryser (Frigor), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 140-348
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere information henvises der til forsikringspolice - kontakt ejendomsmægler for at få dokumenter udleveret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug: 13 MWh - Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgiften er taget fra seneste energimærke fra 2026 - derudover er der en pejseindsats i boligen. Sælger oplyser at de ikke har benyttet sig af den mens de har boet der.

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 salgssopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 140-348
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.724	Kontantpris	kr.	7.250.000
Grundskyld	kr.	22.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.350
Renovation	kr.	4.385	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejer	kr.	415	I alt	kr.	7.302.350
Rottebekæmpelse	kr.	127	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.		
Husforsikring	kr.	5.208			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.376			

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: Nøjsomhedsvej 4D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 140-348
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 24.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 3.252.000

Nr. 9: hovedstol kr. 460.000

Nr. 10: hovedstol kr. 225.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 50 / 100

Tinglyst: 50 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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.

Jordforurening

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.

Brændeovn/Pejseindsats

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptilling.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Vedr. grund

Ejerforeningens samlede grundareal er 1000 m2. For denne enhed har vi delt 1000 m2 med den anden enheder og det giver 500 m2.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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