



REAL

Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	11.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	8.389	Grund m ²	896
Byggeår/ombygget	1998/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **140-259**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.389

Dato: 01.03.2026



Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer moderne komfort med naturskønne omgivelser. Ejendommen, der oprindeligt blev bygget i 1998 og tilbygget i 2009, byder på et rummeligt boligareal på hele 191 kvadratmeter. Når du træder ind i hjemmet, mødes du af et praktisk bryggers, som leder videre til det lyse køkken-alrum. Her er der god plads til både madlavning og hyggelige stunder omkring spisebordet.

Køkken-alrummet åbner op mod en stor stue samt en ekstra spisestue med imponerende loft til kip og store vinduespartier. Fra disse rum kan du nyde den betagende udsigt over Sorgenfri Slotspark, hvor naturens skiftende årstider kan opleves på nærmeste hold. I stueetagen finder du også et badeværelse samt to soveværelser, herunder et stort masterbedroom, der tilbyder ro og komfort.

På første sal venter en rummelig repos samt tre gode værelser. Det ene værelse har adgang til sin egen terrasse med endnu en fantastisk udsigt over slotsparken – perfekt for dem, der ønsker at starte dagen med frisk luft og smukke omgivelser. Et stort badeværelse fuldender første sal.

Ejendommen fremstår yderst velholdt og er klar til indflytning uden behov for renovering eller istandsættelse. Den private have giver mulighed for udendørs afslapning uden nysgerrige blikke fra naboerne. Belliggenheden er ideel; blot få minutters gang fra Bondebyen og Lyngby centrum med alle dens butikker, caféer og kulturelle tilbud samtidig med at man bor midt i naturen.

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: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.389

Dato: 01.03.2026



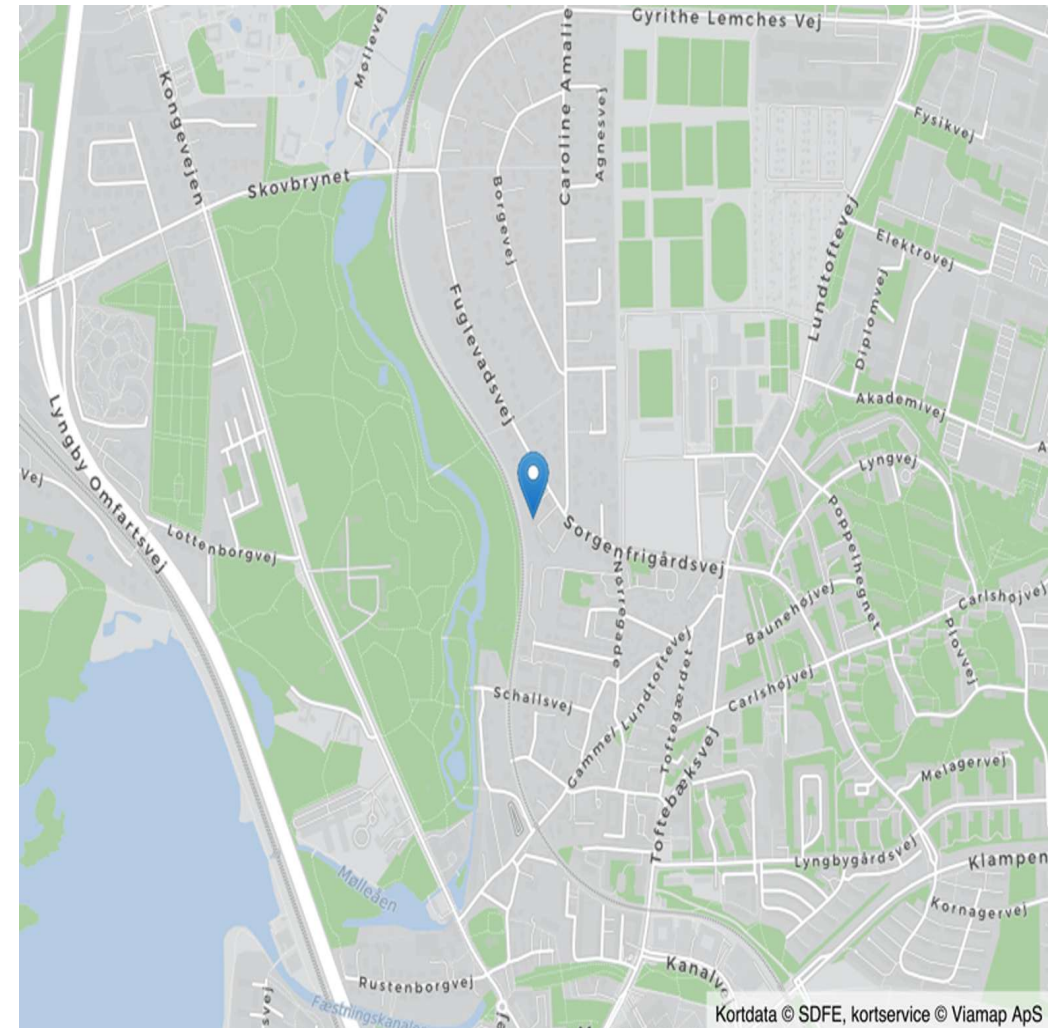
Adresse: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.389

Dato: 01.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kort 0 (viamap)

Adresse: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.389

Dato: 01.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 5tf Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby m.fl.
BFE-nr.: 8864422
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1998/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 12.513.000
Grundværdi: 5.499.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.010.400
Grundlag for grundskyld: 4.399.200

Arealer**

Grundareal: 896 m²
Boligareal i alt: 191 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 3 m²
Udhus: 6 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 01.03.2026 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 2: 01.03.2026 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv.
- Nr. 3: 01.03.2026 - Påtegning til 11.07.1900-2498-04 om ændring af på-taleret mv.
- Nr. 4: 01.03.2026 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Nr. 5: 01.03.2026 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Nr. 6: 01.03.2026 - Deklaration vedr. Færdselsret, bebyggelse, benyttelse m.v. f.s.v.a. 5TF, 5TG, 5BB
- Nr. 7: 01.03.2026 - Overenskomst vedr. udstykning, bebyggelse mv tillige lyst på 5 UD + 5 U + 5 TF + 5 TG
- Nr. 8: 01.03.2026 - Deklaration vedr. redskabsskur, kloakledning bebyggelse mm.

Planer

Lokalplan 241 - Sorgenfrigaards Villakvarter

Tilbehør:

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

Bosch ovn, SMEG kogeplade, Silverline emhætte, Bosch mikroovn, Siemens køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, Miele tørretumbler samt fryser i kælder og quooker (kogende vand/dansk vand).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.389

Dato: 01.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 1.556 m³

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med Naturgas

*Idet energimærket er fra 2023, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.389

Dato: 01.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	59.983
Grundskyld	kr.	29.475
Renovation *anslået	kr.	4.385
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	150
Husforsikring	kr.	6.674

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	11.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	11.576.599

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 100.667

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: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.389

Dato: 01.03.2026

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

Grundejerforening

Navn: Sorgenfrigårds Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

skiftning/nedlæggelse, da der er tale om en gaspejs.

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-/år-sopgørelsen. 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Grundejerforening:

Der er en frivillig grundejerforening. Udgift hertil er ikke medtaget i ejerudgiften. Grundejerforeningen har udarbejdet en hjemmeside med mange oplysninger, der kan være relevante for potentielle købere. Siden finder man via nedenstående link: <https://sorgenfrigard.dk/>

Brændeovns/pejseindsatsen er undtaget for reglerne i EO/KO:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om ud-

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