



REAL

Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	11.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	8.387	Grund m2	896
Byggear/ombygget	1998/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **140-259**

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

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.387

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

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. Beliggenheden 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. 8.387

Dato: 17.01.2026



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

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.387

Dato: 17.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.387

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 5 us Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby m.fl.
BFE-nr.: 8864422
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1998/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal: 896 m²
Boligareal i alt: 191 m²
- heraf udnyttet tagetage: 61 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 3 m²
Udhus: 6 m²
Overdækning: 5 m²

* 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. 11.07.1900 lbnr. 2498-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Tillæg tinglyst under dato-løbenr. 28.02.1945-23019-04 Påtegnet om frafald af pkt. a til
f Filnavn: 4_AO_39
Nr. 2 lyst d. 29.09.1933 lbnr. 883-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerfr mv, færdselsret mv Filnavn: 4_X_261
Nr. 3 lyst d. 28.02.1945 lbnr. 23019-04 Påtegning til 11.07.1900-2498-04 om ændring
af påtaleret mv Filnavn: 4_A_444
Nr. 4 lyst d. 10.12.1980 lbnr. 30479-04 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_X_261
Nr. 5 lyst d. 10.12.1980 lbnr. 30480-04 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_X_261
Nr. 6 lyst d. 21.04.1998 lbnr. 15091-04 Tillægstekst Deklaration vedr. Færdselsret,
bebyggelse, benyttelse m.v. f.s.v.a. 5TF, 5TG, 5BB AKT 4_BP_296
Nr. 7 lyst d. 26.05.1998 lbnr. 20701-04 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Overenskomst vedr. udstykning, bebyggelse mv tillige lyst på 5 UD + 5 U
+ 5 TF + 5 TG AKT 4_E_140
Nr. 8 lyst d. 24.06.1998 lbnr. 24932-04 Tillægstekst Deklaration vedr. redskabsskur,
kloakledning bebyggelse m.m. AKT 4_BP_

Lokalplan nr. 241 For Sorgenfrigaards Villakvarter
Kommuneplan 2021 Lyngby-Taarbæk Kommune

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.

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

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.387

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 1.555,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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://sorgenfrigaard.dk/>



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

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.387

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	59.983	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.495.000
Grundskyld	kr.	29.475	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	6.674	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Renovation	kr.	4.385	I alt	kr.	11.576.602
Rottebekæmpelse	kr.	132			

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

100.649

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.440 md./ 737.280 år Netto **ekskl.** ejerudgift 50.496 md./ 605.956 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: 17.01.2026
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: Fuglevadsvej 3B, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 140-259
Ejerudgift/md.: kr. 8.387

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Sorgenfrigaards grundejerforening af 1931

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