



REAL

Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	100
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.887	Grund m ²	145
Byggeår	1977	Energimærke	D

Sagsnr. **140-372**

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: Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 140-372
Ejerudgift/md.: kr. 3.887

Dato: 20.08.2026



Indflytningsklart rækkehus med lys, 44 m² brugbar kælder og skøn flisehave

Velholdt og indbydende rækkehus på 100 m² bolig samt hele 44 m² høj og særdeles anvendelig kælder. Her får I en bolig, der er i god stand og som kombinerer en gennemtænkt indretning med et dejligt lysindfald, gode rum og en attraktiv beliggenhed tæt på alt det, Lyngby har at byde på. Hjemmet henvender sig både til parret, den lille familie og jer, der ønsker ekstra plads til hverdagen uden at gå på kompromis med beliggenhed og udeliv.

Man bydes velkommen i en entré med adgang til et pænt badeværelse, hvorefter boligens naturlige samlingspunkt åbner sig. Det store, åbne køkken-alrum og stue giver masser af plads til både spisebord, sofamiljø og hyggelige stunder med familie og venner. Den store glaskarnap skaber et virkelig flot lysindfald og tilfører rummet en skøn, luftig atmosfære. Køkkenet fremstår lyst og indbydende med god skabsplads og fine arbejdsflader, så madlavningen nemt kan blive en integreret del af samværet.

På første sal venter tre gode soveværelser samt en repos, der binder etagen fint sammen. Værelserne kan indrettes efter behov som soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Den høje, brugbare kælder er et stort aktiv og giver værdifuld ekstra plads til eksempelvis hobbyrum, opbevaring, træning, legerum eller et praktisk vaskemiljø. Her er mulighederne mange, og kælderen gør boligen særligt funktionel i en travl hverdag.

Udenfor er haven flisebelagt og fungerer som en stor, nem og solrig terrasse, hvor der er rig mulighed for at indrette hyggelige opholdszoner, spiseplads og plads til grill og sommerdage under åben himmel. Beliggenheden er yderst bekvem med kort afstand til indkøb, natur, stationen og Lyngby centrum. Her kan I nyde nærheden til byliv, grønne områder og gode transportmuligheder, mens I har en velholdt bolig med plads til at leve livet lige uden for døren.

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: Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 140-372
Ejerudgift/md.: kr. 3.887

Dato: 20.08.2026



Stue



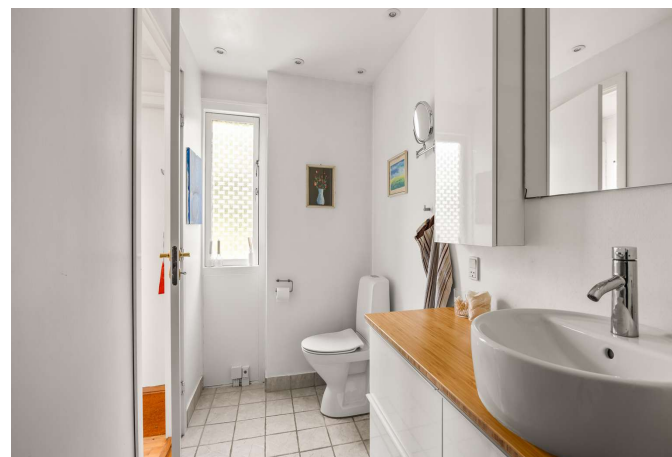
Stue



Stue



Soveværelse



Toilet

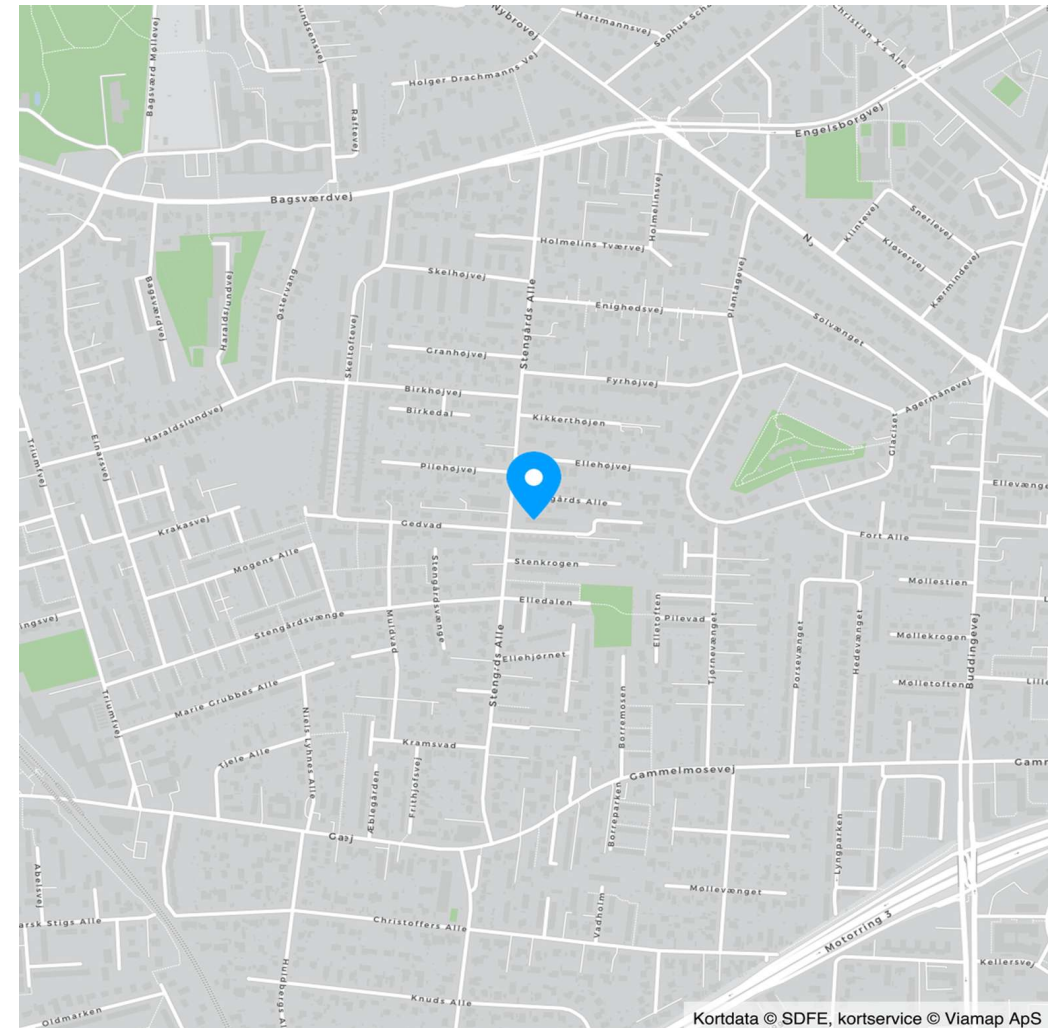
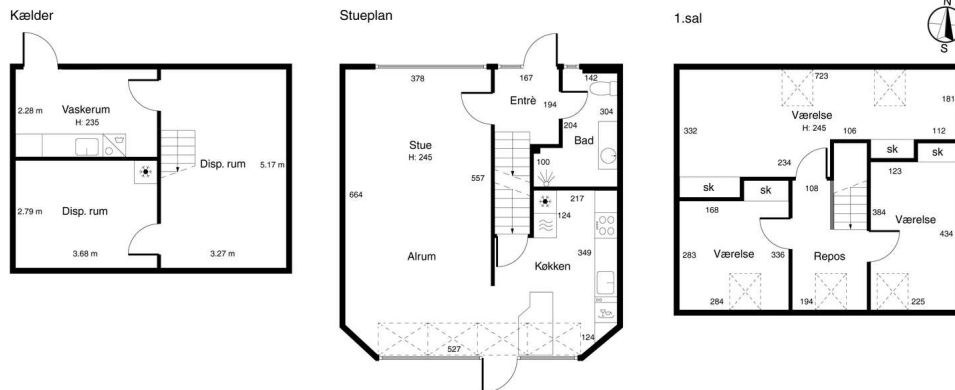


Terrasse

Adresse: Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 140-372
Ejerudgift/md.: kr. 3.887

Dato: 20.08.2026



Adresse: Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 140-372
Ejerudgift/md.: kr. 3.887

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 18agm Gladsaxe
BFE-nr.: 2018286
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.893.000
Grundværdi: 3.456.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.914.400
Grundlag for grundskyld: 2.764.800

Arealer**

Grundareal: 145 m²
Boligareal i alt: 100 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 44 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: 30.11.1898 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 28.02.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 03.05.1977 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 03.05.1977 - Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv, samt adgangsvej mv
- Nr. 5: 07.07.1993 - Lokalplan nr. 80
- Nr. 6: 25.10.2016 - Deklaration om vand- og afløbsledninger

Planer

Kommuneplan 5B11 - Stengård, midt
Lokalplan LP 80 - Ellekilde, Stengård kvarter

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Electrolux, Defekt håndtag), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 140-372
Ejerudgift/md.: kr. 3.887

Dato: 20.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Private fællesveje

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: 9.990 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 140-372
Ejerudgift/md.: kr. 3.887

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.963	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	16.312	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	4.296	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.568
Rottebekæmpelse	kr.	181	I alt	kr.	6.045.418
Vejbelysning	kr.	230			
Grundejerforening *anslået	kr.	1.000			
Husforsikring *anslået	kr.	4.157			
Vejlaug *anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	46.640		

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: Stengårds Alle 35C, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 140-372
Ejerudgift/md.: kr. 3.887

Dato: 20.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 668.000

Nr. 8: hovedstol kr. 282.000

Nr. 9: hovedstol kr. 186.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen - Stengårds Alle 35

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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