

REAL



## Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby

|            |                       |                      |            |
|------------|-----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villalejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>80</b>  |
| Kontant    | <b>3.995.000</b>      | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>4.912</b>          | Grund m <sup>2</sup> | <b>591</b> |
| Byggeår    | <b>1940</b>           | Energimærke          | <b>E</b>   |

Sagsnr. **140-310**

**RealMæglerne Lyngby ApS**

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / [www.realmaeglerne.dk/lyngby](http://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: Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-310  
Ejerudgift/md.: kr. 4.912

Dato: 21.03.2026



### **Charmerende Villa lejlighed med Privat Have og Udestue i Nærheden af Lyngby Centrum**

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 80 kvadratmeter samt en ekstra brugbar udestue på 11 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom masser af plads til både afslapning og aktivitet. Bygget i 1940 emmer huset af charme og historie, samtidig med at det er opdateret til moderne standarder.

Indenfor finder du to rummelige soveværelser, der giver rig mulighed for indretning efter dine behov. Det åbne køkken-alrum er hjertet i hjemmet, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Herfra har du direkte adgang til den hyggelige udestue, som kan bruges året rundt – perfekt til de kølige aftener eller når solen står højt på himlen.

Badeværelset er funktionelt indrettet med brus og alt hvad du behøver for en nem hverdag. Ejendommen har også direkte adgang til kælderen, hvor der findes et disponibelt rum samt god opbevaringsplads – ideelt for dem der ønsker ekstra plads til hobbyprojekter eller opbevaring.

Udenfor venter din egen private have med terrasseområde, hvor sommerens mange solrige dage kan nydes i fulde drag. Haven er stor nok til både leg og afslapning uden at kræve for meget vedligeholdelse. Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på naturen men stadig kun en kort afstand fra Lyngby centrum, hvilket gør det nemt at nyde både bylivets bekvemmeligheder og naturens ro.

### 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: Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-310  
Ejerudgift/md.: kr. 4.912

Dato: 21.03.2026



Have



Stue



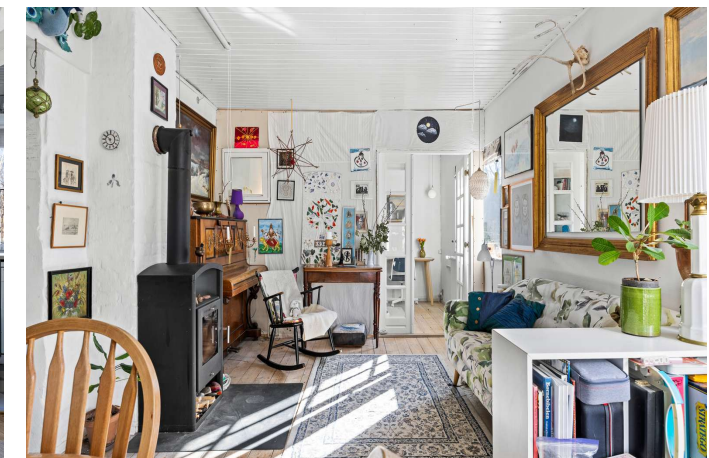
Badeværelse



Stue



Stue

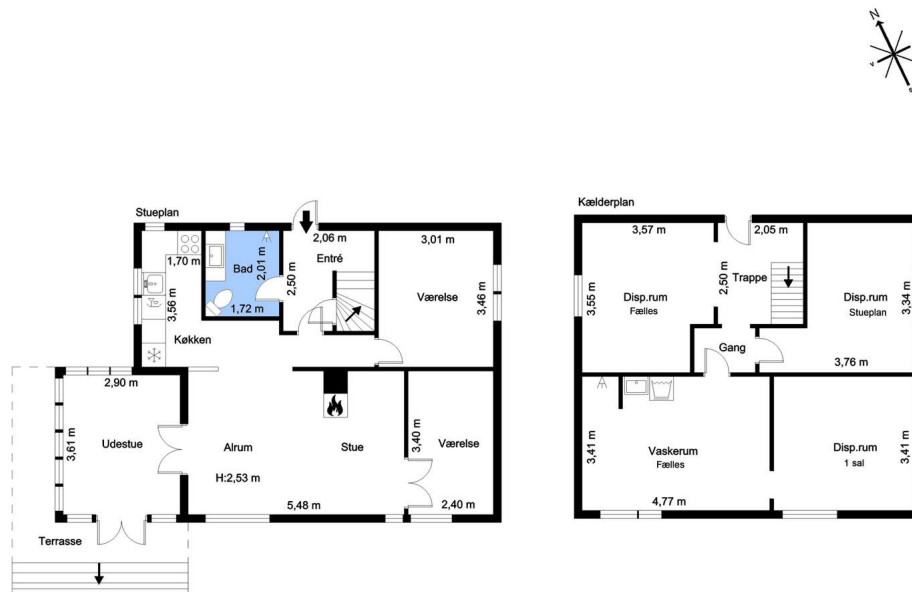


Stue

Adresse: Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

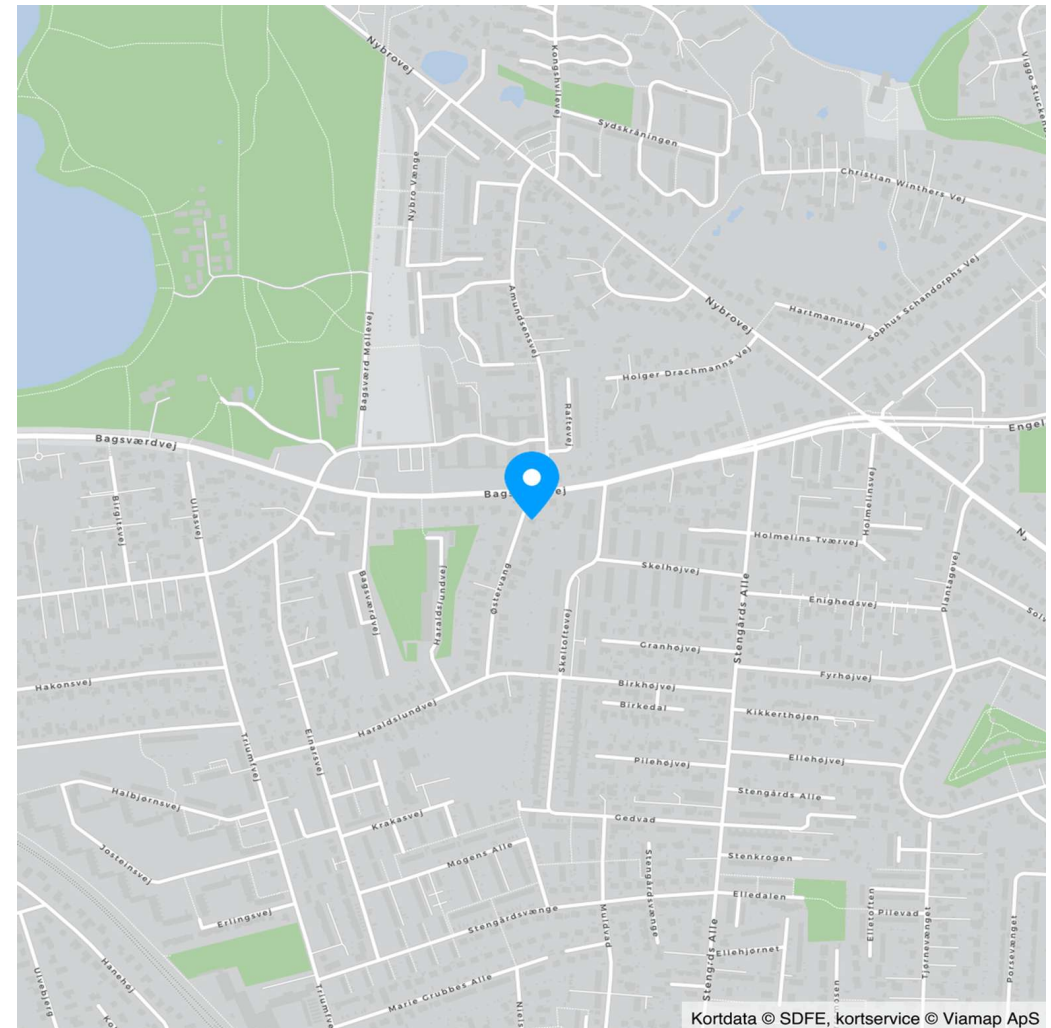
Sagsnr.: 140-310  
Ejerudgift/md.: kr. 4.912

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-310  
Ejerudgift/md.: kr. 4.912

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gladsaxe  
Matr.nr.: 7as Bagsværd  
BFE-nr.: 2085730 (Anpart 1)  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.318.957  
Grundværdi: 3.612.257  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.455.166  
Grundlag for grundskyld: 2.889.806

**Arealer\*\***

Grundareal for den samlede ejendom: 591 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 80 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. : 21.03.2026 -  
- Nr. 1: 14.02.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 30.08.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
- Nr. 4: 05.05.1987 - Dok om sameje mv, samt gensidig forkøbsret fsv ang fordeling og brugsret til havealene lyst for 10 år  
- Nr. 5: 09.01.1996 - Lokalplan nr 97  
- Nr. 6: 18.04.1997 - anm h 1, Tillæg til dok. om sameje (dagbogsnr. 6327) bl.a. indeh. best. om fordeling og brugsret til have er lyst for 30 år.

**Planer**

Kommuneplan 5B3 - Haraldslundvej  
Lokalplan LP 97 - Boligområde ved Aldershvilevej

Tilbehør:

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

, Komfur (Gorenje), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (InvertarLinear), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Beko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-310  
Ejerudgift/md.: kr. 4.912

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejendommen opvarmes med naturgas. Sælgers varmeudgift er delt med overboen og dækkes af fælles-udgifterne på kr. 1.550,00 pr. måned.

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-310  
Ejerudgift/md.: kr. 4.912

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år |
|-------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 17.621 |
| Grundskyld        | kr. | 17.050 |
| Renovation        | kr. | 4.296  |
| Fællesudgifter    | kr. | 18.600 |
| Skorstensfejer    | kr. | 1.156  |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 223    |

Kontantbehov ved køb

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Kontantpris                               | kr. | 3.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 25.850    |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie          | kr. | 6.751     |
| Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825     |
| I alt                                     | kr. | 4.029.426 |

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. 58.946

**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: Østervang 7, st., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-310  
Ejerudgift/md.: kr. 4.912

Dato: 21.03.2026

#### 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:

#### **Sameje**

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

#### **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-/årsoppgørelsen. Eventuelle afvigelse 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.

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.

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.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/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.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 7, jf. Kulturstyrelsens register.

Vedr. foreløbig vurdering (74/140 af den samlede):

Køber er gjort opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle andele, men at der udelukkende er udarbejdet en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne ejendomsvurdering er anslået som en procentmæssig andel af den samlede ejendomsvurdering (74/140) i henhold til andelens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten.

Vedr. fællesudgifter (50/50):

Fællesudgifterne er delt med overboen, og dækker over el, gas, forsikring, vand. Renovation bliver delt lige blandt de to ejere.

Fællesrum:

Kælderens rum opdeles mellem de to andele, således at hver andel har sit eget disponibel rum. Vaskerum og et enkelt disponibel rum deles - opdeling fremgår også via plantegning.

#### **Fordelingstal**

Fordelingstal: 50/100

#### **Fællesudgift**

Varme, fælles el, husforsikring, vand samt evt. diverse

#### **Brugsret**

Havestykke, Kælderrum

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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