



REAL

Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	7.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.633	Grund m ²	600
Byggeår/ombygget	1938/1993	Energimærke	D

Sagsnr. **140-354**

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: Hedevej 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633

Dato: 01.10.2026



Velkommen til Hedevej 7 – en attraktiv villa beliggende på en rolig og eftertragtet adresse i Kongens Lyngby.

Her får I mulighed for at sætte jeres eget præg på en god ejendom med en skøn beliggenhed.

I får en bolig med masser af muligheder og en værelsesfordeling, der skaber gode rammer for familielivet. Hjemmets opholdsrum indbyder til samvær og hyggelige stunder, hvor et skønt lysindfald fra de store vinduespartier bidrager til en lys og indbydende atmosfære.

Boligens indretning giver plads til både hverdag og gæster med gode værelser, funktionelle opholdsrum og fleksible indretningsmuligheder, der kan tilpasses familiens behov. Her er plads til både børnefamilien, hjemmekontoret og de mange hyggelige sammenkomster.

Udendørs venter en dejlig have, hvor både børn og voksne kan nyde de grønne omgivelser i private rammer. Terrassen indbyder til lange sommeraftener med familie og venner, mens haven giver rig mulighed for leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Beliggenheden er noget ganske særligt. Hedevej 7 er et roligt og veletableret villakvarter med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Her er nærhed til gode skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og et aktivt fritidsliv. Samtidig er I tæt på de naturskønne områder omkring Lyngby Sø, Bagsværd Sø og Dyrehaven, som byder på fantastiske oplevelser året rundt.

Fra adressen er der desuden nem adgang til både Lyngby Centrum og offentlig transport, hvilket gør hverdagen let og bekvem for hele familien.

Vi glæder os til at byde jer velkommen på Hedevej 7 – en bolig med en attraktiv beliggenhed og masser af muligheder for at skabe jeres næste hjem.

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.

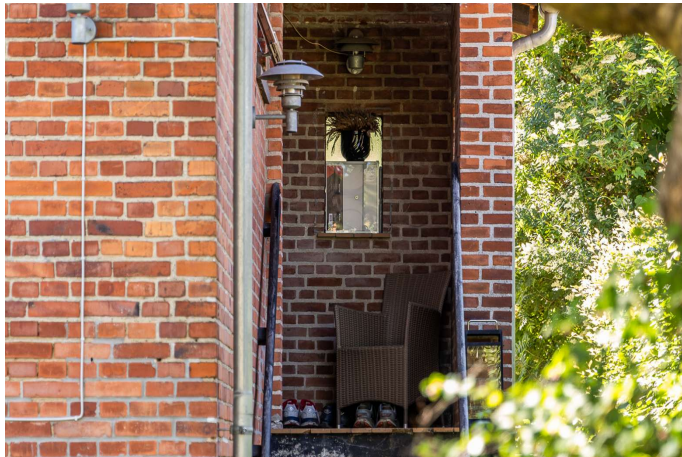
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633

Dato: 01.10.2026



Facade



Soveværelse



Stue



Stue



Køkken



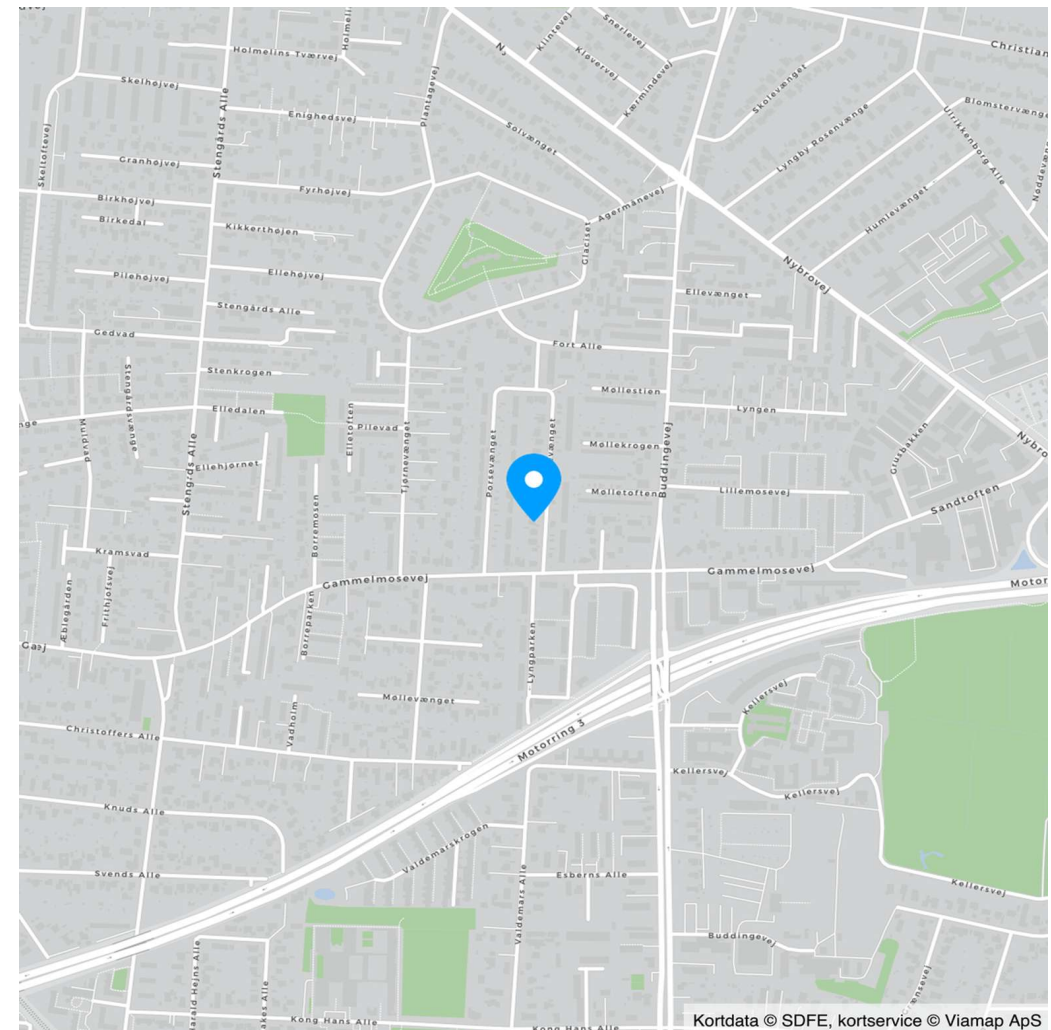
Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633

Dato: 01.10.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hedevenget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 7ay Buddinge
BFE-nr.: 2011309
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1938/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.625.000
Grundværdi: 4.606.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.500.000
Grundlag for grundskyld: 3.684.800

Arealer**

Grundareal: 600 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Carport: 16 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: 17.03.1952 - Byplanvedtægt Forprioritet

Planer

Kommuneplan 5B11 - Stengård, midt
Lokalplan BP 16 - Kvarter omkring Gammellosevej og Buddingevej

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Moulinex), Køle/fryseskab (Bosch), Fryser (Whirlpool), Opva-skemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633

Dato: 01.10.2026

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: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice for yderligere

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.

Jordforurening

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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 6, jf. Kulturstyrelsens register.

Vedr. kommende fjernvarme installation

Sælger har indgået aftale med Gentofte Gladsaxe Fjernvarme om at om-danne varmekilde til fjernvarme. Arbejdet forventes at starte start september 2026. Omkostningerne omkring installation afholdes af Gentofte Gladsaxe fjernvarme.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.000 Forbrug: 1.586 liter
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærket skal der bruges kr. 27.500 årligt på olie og kr. 2.500 på el for opvarmning

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hedevejen 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	22.950
Grundskyld	kr.	21.740
Husforsikring	kr.	5.848
Renovation	kr.	4.296
Skorstenfejning	kr.	528
Rottebekæmpelse	kr.	233

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	8.052.496

Ejerudgift i alt 1. år kr. 55.595

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: Hedevangen 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633

Dato: 01.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 350.000

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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