

Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**125**
Kontant	**7.495.000**	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

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
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: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000
Sagsnr.: 140-354
Ejerudgift/md.: kr. 4.633
Dato: 21.11.2026



Villa med potentiale i attraktivt villakvarter i Kongens Lyngby

Velkommen til Hedevænget 7 – en indbydende villa med en attraktiv beliggenhed i Kongens Lyngby.

På en rolig og eftertragtet adresse finder I denne villa, hvor de gode rammer og den skønne beliggenhed går hånd i hånd. Her får I muligheden for at skabe jeres helt eget hjem og sætte jeres personlige præg på en ejendom med masser af potentiale. Fjernvarme er desuden på vej til området.

Indenfor mødes I af en bolig med en god værelsesfordeling og plads til familielivets mange facetter. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og bidrager til en lys og behagelig atmosfære i hjemmets opholdsrum. Her er gode rammer for både hverdagens samvær og de hyggelige stunder med familie og venner.

Boligens indretning giver jer flere muligheder for at tilpasse hjemmet til netop jeres behov. De gode værelser kan danne ramme om både børneværelser, soveværelse eller hjemmekontor, mens opholdsrummene giver plads til at samles på tværs af familien. Kort sagt får I et hjem, der kan følge med familiens behov og ønsker gennem årene.

Udenfor venter en dejlig have, hvor I kan nyde udelivet i private og grønne omgivelser. Terrassen bliver et naturligt samlingspunkt på de lune dage, hvor måltiderne kan rykkes ud under åben himmel, mens haven giver plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder for store og små.

Beliggenheden er endnu et stort plus. Hedevænget er placeret i et roligt og veletableret villakvarter i Kongens Lyngby, hvor hverdagen går op i en højere enhed. I kort afstand finder I skoler, daginstitutioner, indkøb og gode fritidstilbud, mens de naturskønne omgivelser omkring Lyngby Sø, Bagsværd Sø og Dyrehaven indbyder til gåture, løbeture og oplevelser i det grønne året rundt.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 21.11.2026



Have



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

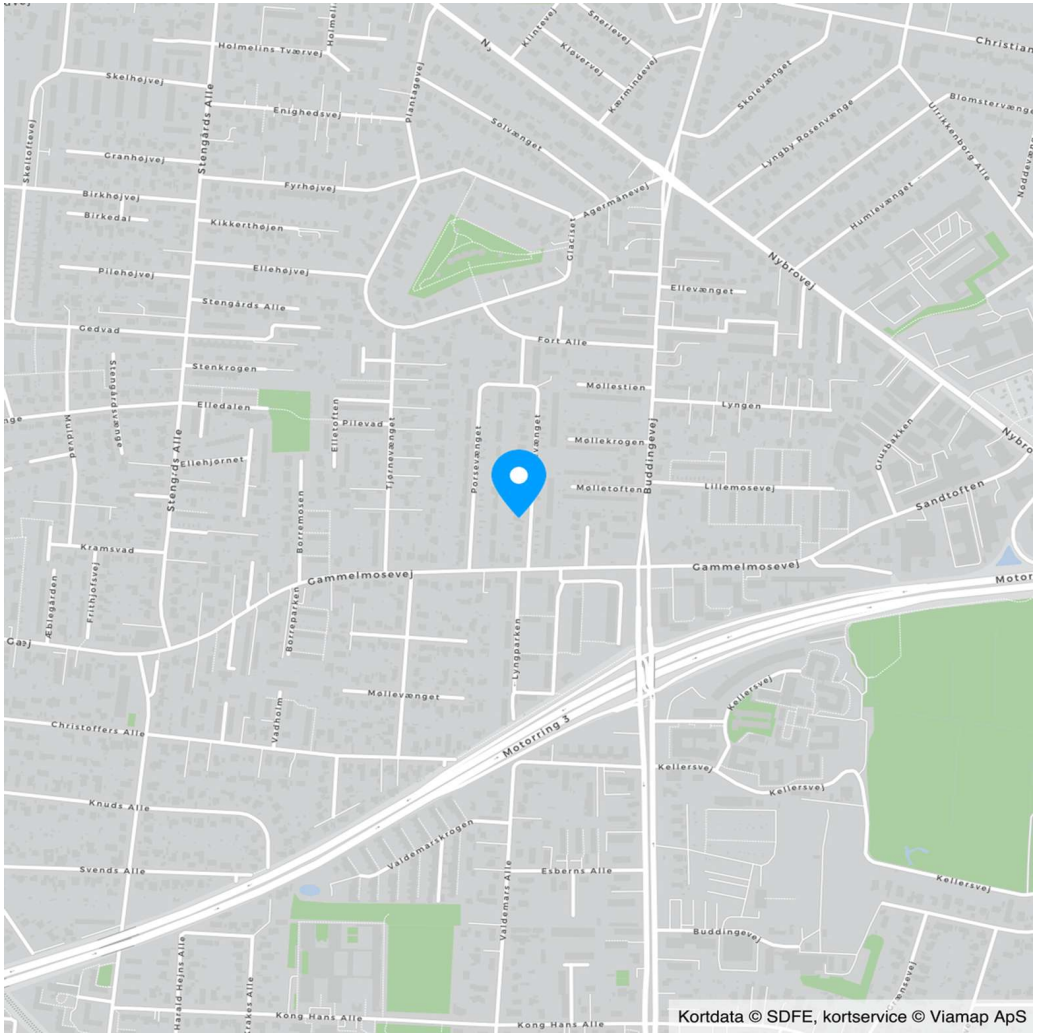
Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 21.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 21.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	125 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m^2
Carport:	16 m^2

** 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 Gammelmosevej 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), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.000 Forbrug: 1.586 liter
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
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 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

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

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 omdanne varmekilde til fjernvarme. Arbejdet forventes at starte start september 2026. Omkostningerne omkring installation afholdes af Gentofte Gladsaxe fjernvarme.

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.950
Grundskyld	kr.	21.740
Husforsikring	kr.	5.848
Renovation	kr.	4.296
Skorstenfejning	kr.	528
Rottebekæmpelse	kr.	233
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.595

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	7.549.496

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Hedevænget 7, 2800 Kongens Lyngby Kontantpris: kr. 7.495.000	Sagsnr.: 140-354 Ejerudgift/md.: kr. 4.633	Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 350.000 Nr. 3: hovedstol kr. 300.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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