



REAL

Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.305	Grund m2	1.032
Byggeår/ombygget	1946/1962	Energimærke	E

Sagsnr. **151D0987**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende på en dejlig og rolig villavej i Kongens Lyngby. Ejendommen fra 1946 rummer et boligareal på 118 kvadratmeter, der er perfekt indrettet til den moderne familie. Med sin gennemførte planløsning rummer villaen tre separate soveværelser, hvilket giver god plads til både forældre og børn.

Det rummelige spisekøkken er hjemmets hjerte, hvor familien kan samles om måltiderne. Herfra fører tre-fire trin ned til den store tilbygning, som huser en lys og indbydende opholdsstue. Stuen har direkte udgang til en solrig terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller grille med vennerne på de lange sommeraftener.

Ejendommen byder desuden på både et gæstetoilet og et badeværelse, hvilket gør det nemt at håndtere hverdagens travlhed uden kø ved badeværelset om morgenen. Kælderen er yderst funktionel med flere disponible rum samt et praktisk bryggers – ideelt til opbevaring eller hobbyprojekter.

Villaen fremstår i fin stand og det vil være overkommeligt at modernisere efter egne ønsker og behov. Flere originale detaljer er bevaret såsom de smukke fyrretræsplankegulve, der tilfører hjemmet karakter og charme.

Den solrige have inviterer til leg og afslapning med masser af plads til boldspil eller blomsterbede for dem med grønne fingre. Her finder du også en carport samt et redskabsskur – perfekt for familiens cykler eller haveredskaber.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret midt i Kongens Lyngbys rolige kvarterer sikrer dette hjem dig nærhed til alt hvad hjertet begærer: gode skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder samt offentlig transport lige rundt om hjørnet. En sand perle for børnefamilien der ønsker sig en nem og bekvem hverdag.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

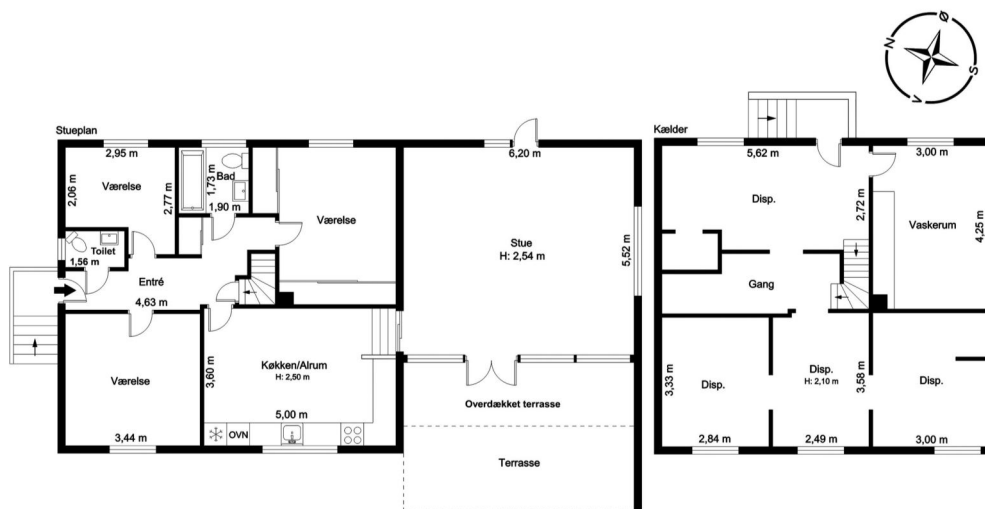
Dato: 04.08.2025



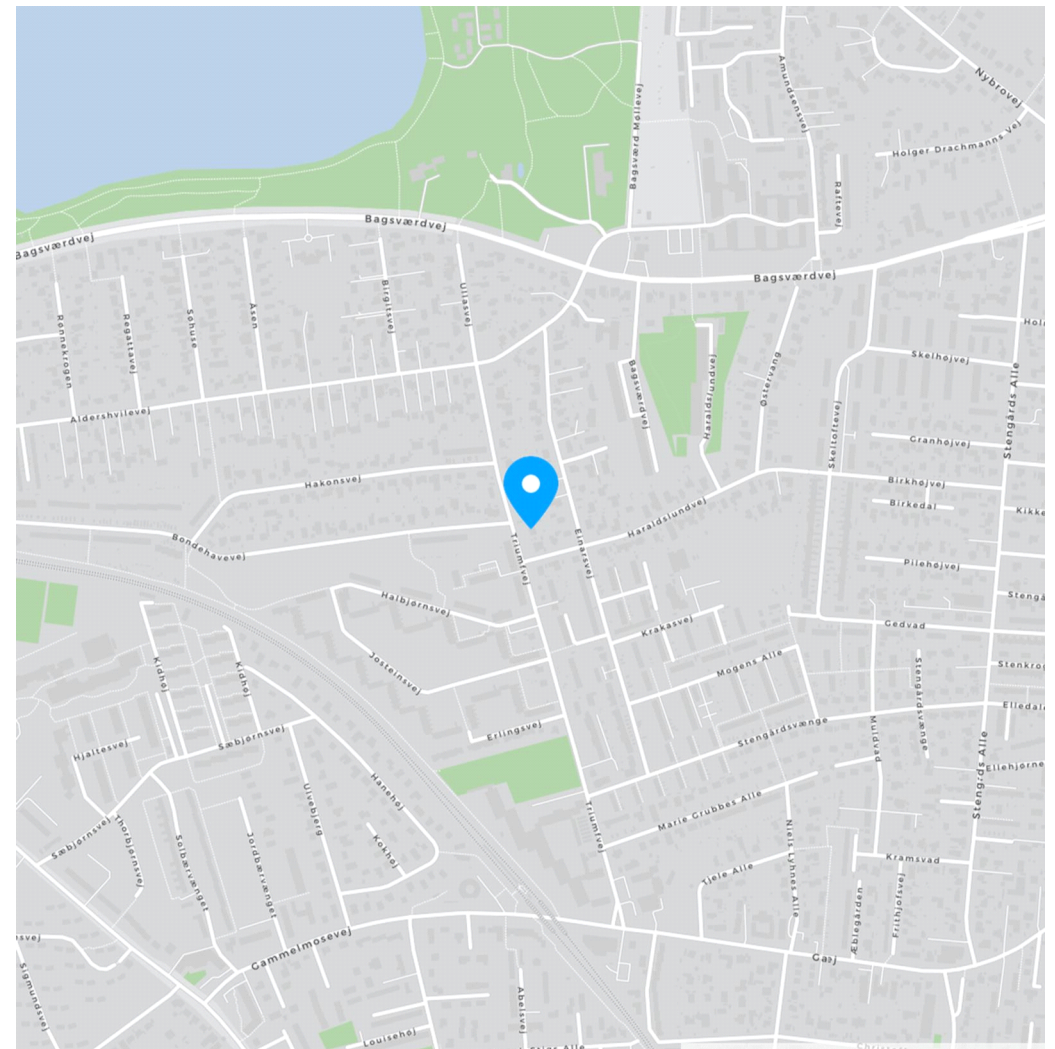
Adresse: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.08.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Gladsaxe
Matr.nr.:	3 aæ Bagsværd
BFE-nr.:	2084995
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1946/1962

Arealer*

Grundareal udgør:	1.032 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	118 m ²
- heraf Overdækket areal	12 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
- heraf Carport	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 31.05.1922 lbnr. 1466-05 Dok om vej-og kloakprojekt
Nr. 2 lyst d. 09.01.1996 lbnr. 561-05 Lokalplan nr 97
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer

Lokalplan nr. 97
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.495.000 kr.
Grundværdi:	5.271.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.216.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 2.770,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.500	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	24.879	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.595
Husforsikring	kr.	6.840	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	4.271	I alt	kr.	7.551.445
Skorstensfejning	kr.	919	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.		
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	247			
Ejerudgift i alt 1 år		63.656			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.651 md./ 487.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.185 md./ 398.214 år v/24,35%
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: 01.08.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

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
Ingen													

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Siemens
Ovn mrk. Whirlpool
Kogeplade mrk. Schott Ceran
Emhætte mrk. Trepol
Mikroovn
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Vaskemaskine mrk. Siemens
Tørretumbler mrk. Bosch

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Letbane

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer.

Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:



Adresse: Triumfvej 92, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 151D0987
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.08.2025

<<<http://www.ringtre.dk/>>>

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/liniefoering-og-stationer/>>>

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen, såfremt der er en tinglyst sikkerhed.

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.