



**REAL**

## Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>8.150.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>6.647</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>256</b>
Byggeår	<b>2007</b>		

Sagsnr. **140-250**

**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: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 8.150.000

Sagsnr.: 140-250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 02.05.2026



### Moderne Rækkehus i Kgs. Lyngby - En Oase af Komfort og Bekvemmelighed

Velkommen til dette indbydende rækkehus, der byder på hele 126 etagemeter moderne komfort og stilfuldt design. Bygget i 2007, fremstår ejendommen som ny med sin velholdte facade og funktionelle indretning. Ved ankomsten mødes du af en rummelig entre med en stor skabsvæg, der sikrer masser af opbevaringsplads til overtøj og sko. Gæstetoiletet er praktisk placeret lige ved siden af, hvilket gør det nemt for både gæster og beboere at benytte.

Husets hjerte er det store åbne køkken-alrum, hvor madlavning bliver en fornøjelse takket være de moderne faciliteter og den gennemtænkte planløsning. Herfra har du direkte adgang til den hyggelige stue, som imponerer med loft til kip og et væld af naturligt lysindfald gennem de store vinduespartier. Denne kombination skaber en lys og luftig atmosfære perfekt til afslapning eller underholdning.

På første sal finder du tre soveværelser, hver især rummelige nok til at rumme både senge og garderober uden at gå på kompromis med pladsen. Det store badeværelse på denne etage er udstyret med alt nødvendigt for familiens daglige rutiner.

Udendørs venter en nem flisebelagt have med terrasser rundt om huset, der tilbyder solrige kroge dagen lang – ideelt for dem der elsker udendørslivet uden besvær ved havearbejde. Ejendommen inkluderer også to private parkeringspladser.

Beliggende i hjertet af Kgs. Lyngby kan du nyde alle byens bekvemmeligheder indenfor gåafstand samtidig med at bo i rolige omgivelser ved Bondebyen.

#### 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.

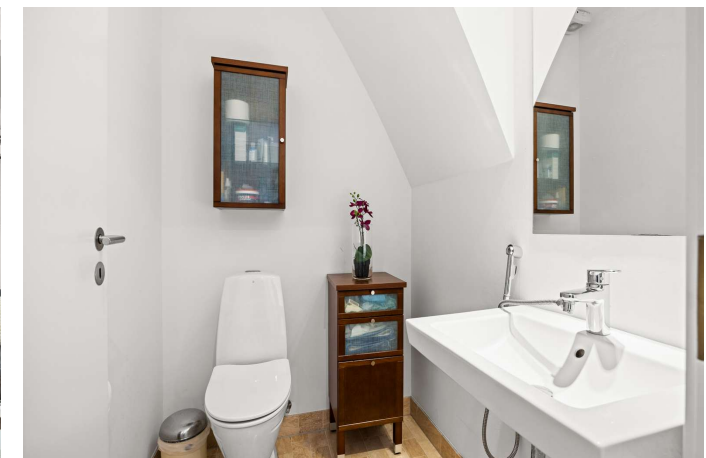
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

Adresse: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 8.150.000

Sagsnr.: 140-250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 02.05.2026



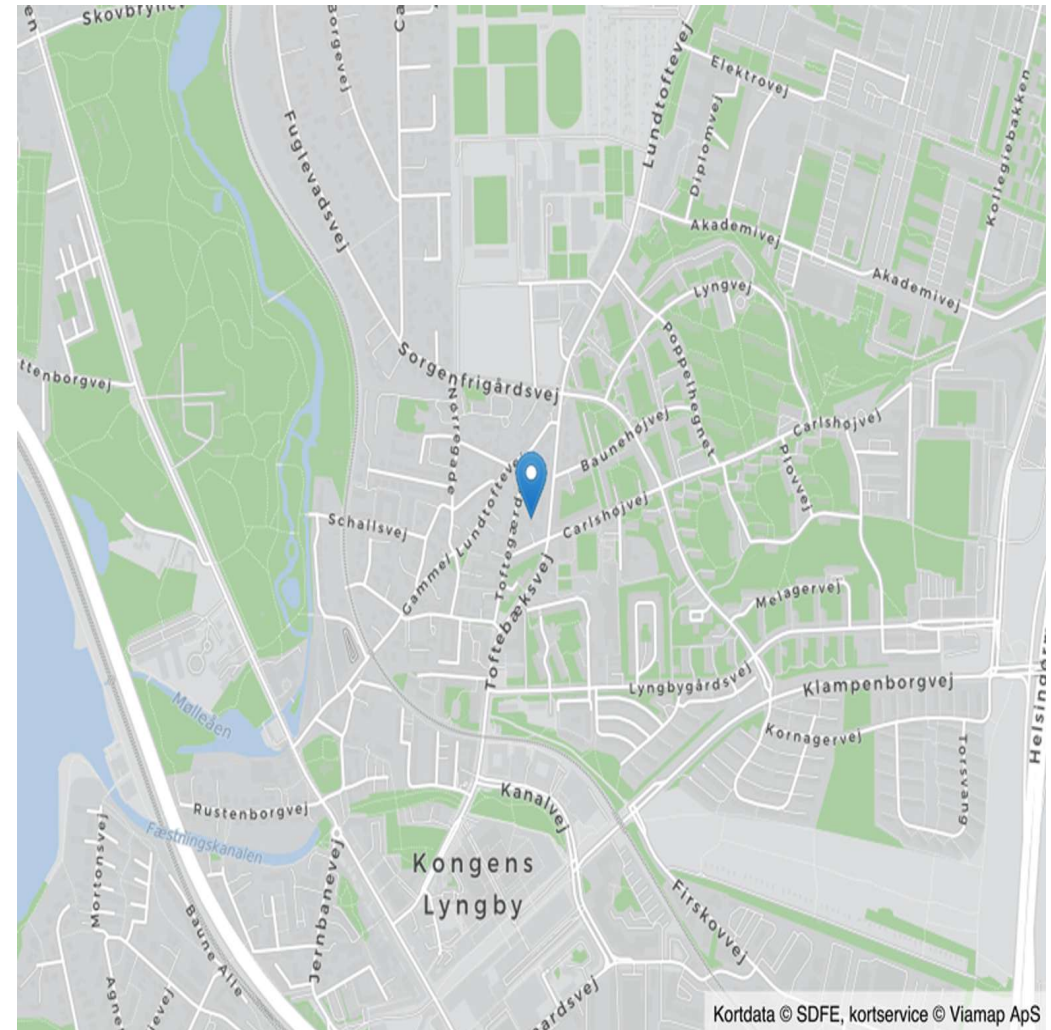
Adresse: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 8.150.000

Sagsnr.: 140-250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 02.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kort 0 (viemap)

Adresse: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 8.150.000

Sagsnr.: 140-250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse  
Kommune: Lyngby-Taarbæk  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 205788  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.058.000  
Grundværdi: 4.363.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.446.400  
Grundlag for grundskyld: 3.490.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 256 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 1.3.82 - Bondebyen

Tilbehør:

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

Kogeplade, ovn, køle/fryseskab, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 8.150.000

Sagsnr.: 140-250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.716 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 5.312,50,- kr. pr. kvartal for vand/varme/fælles el.

Sælgers seneste årsforbrug på varme er kr. kr. 10.716,12 -.

Vand:

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby  
 Kontantpris: kr. 8.150.000

Sagsnr.: 140-250  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 02.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.877	Kontantpris	kr.	8.150.000
Grundskyld	kr.	23.386	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	50.750
Rottebekæmpelse	kr.	116	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
EF - Fællesudgifter *anslået	kr.	9.000	I alt	kr.	8.208.398
EF - Opsparing *anslået	kr.	10.000	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.		
Renovation *anslået	kr.	4.390			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	79.768			

**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: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 8.150.000

Sagsnr.: 140-250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 02.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: kr. 40.000,-

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vedr. grund:

Ejerforeningens samlede grundareal er 1025 m2. For denne enhed har vi delt 1025 m2 med de 4 enheder og det giver 256 m2.

# 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