



REAL

Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	135
Kontantpris	7.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.761	Grund m2	319
Byggeår/ombygget	1939/1948	Energimærke	F

Sagsnr. **140-230**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gartnersvinget 2 – et charmerende, arkitekttegnet halvt dobbelthus fra 1939, der med sine 135 kvadratmeter (knap 200 etagekvadratmeter) forener klassisk charme og moderne komfort.

Boligen er en del af Sorgenfri Haveby - et lukket og roligt område med 25 arkitekt tegnede dobbelthuse, som er kendetegnet ved tryghed, et stærkt naboskab og grønne omgivelser. Her er spontane møder mellem naboer, fællesarrangementer som sommerfester, fastelavn og juletræstænding - og et kvarter, hvor mange bliver boende i årevis.

Inde i huset mødes du af en harmonisk bolig med god loftshøjde og flotte, originale detaljer som stuk, sildebensparket og dobbeltdøre. Det store, åbne køkken-alrum er husets hjerte med plads til både madlavning og samvær, mens de tilstødende sydvendte stuer får masser af lysindfald og byder på en indbydende atmosfære. På det forskudte plan ligger tre værelser samt et badeværelse med brus, og tagetagen rummer et ekstra værelse samt disponible rum. Kælderen er højloftet og funktionel med bryggers, opbevaring samt mulighed for etablering af et ekstra badeværelse.

Beliggenheden er optimal: Inden for en radius af 600 meter finder man Sorgenfri Torv med indkøbsmuligheder, Sorgenfri Station, Sorgenfri Slotspark, Frilandsmuseet og Classic Car House. Lyngbys bymidte med caféer, shopping og kultur ligger blot 2 km væk, og på bare 20 minutter kan du være i København.

Alt i alt en bolig med sjæl og historie, hvor lys, charme og funktionalitet går hånd i hånd – midt i et roligt kvarter, der både indbyder til familieliv, fællesskab og nærhed til byens og naturens mange muligheder.

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: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025



Ejendommen



Stue



Køkken



Badeværelse



Stue

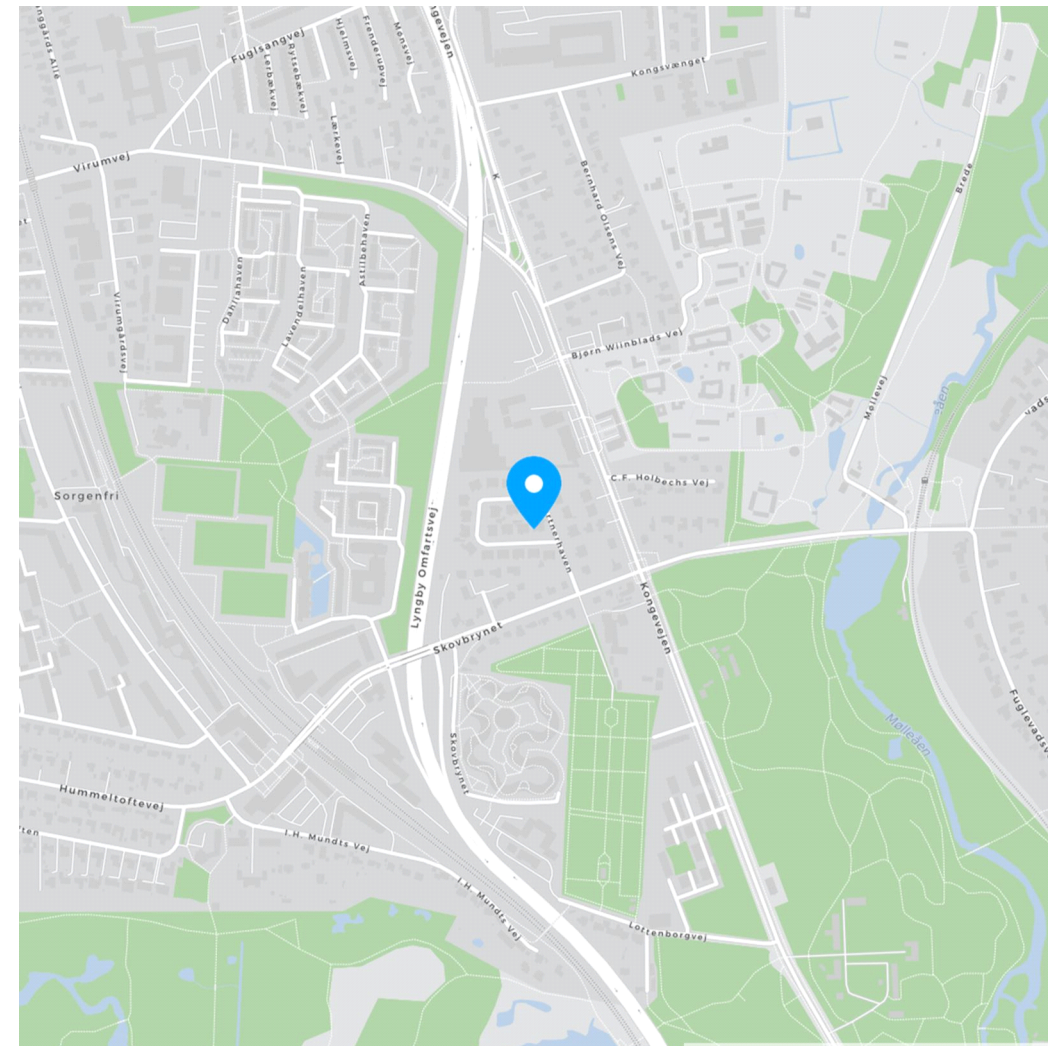


Værelse

Adresse: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
 Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	1 fi Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
BFE-nr.:	2028137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1939/1948

Arealer*

Grundareal:	319 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	21 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	52 m ²
Carport:	14 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.815.000 kr.
Grundværdi:	3.538.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.652.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.830.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.07.1908 lbnr. 1872-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Filnavn: 4_AK_212
 Nr. 2 lyst d. 17.06.1938 lbnr. 3870-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Filnavn: 4_AK_212
 Nr. 3 lyst d. 23.07.1938 lbnr. 5921-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
 facadeændring Filnavn: 4_AK_212
 Nr. 4 lyst d. 23.07.1938 lbnr. 5922-04 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv,
 forsynings-/afløbsledninger mv, samt benyttelse af kælderum 10 kr årligt mv, Se akt
 Filnavn: 4_AK_212

Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Beko ovn, Elica kogeplade, Elica emhætte, Beko køle/fryseskab, Progress opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine, Electrolux tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025

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: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 36.200 Forbrug: 3.690,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med naturgas

Sælgers forbrug seneste år: Anslået til ca. 16.000 kr, for varme og leveringsomkostninger

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

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.

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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 salgsoptstilling.

Brændeovns/pejseindsatsen er undtaget for reglerne i EO/KO:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om at den er en del af konstruktionen.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori



Adresse: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025

4, jf. Kulturstyrelsens register.



Adresse: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.725	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.500.000
Grundskyld	kr.	18.964	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	8.676	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	4.385	I alt	kr.	7.558.458
Rottebekæmpelse	kr.	131			
Grundejerforening *anslået	kr.	750	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejning *anslået	kr.	500	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Jordgebyr	kr.	5	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

57.136

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 39.655 md./ 475.864 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.500 md./ 389.996 år v/24,98%
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: 07.10.2025
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

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: Gartnersvinget 2, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 140-230
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 07.10.2025

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:

Ingen

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	3.986.663	3.986.663	4.041.509	DKK	5	290.725	28,00	5,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Sorgenfri haveby - Grundejerforening Thomas Allesøe Thomsen

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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