



REAL

Gartnersvinget 37, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	166
Kontant	6.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	5.664	Grund m ²	729
Byggeår/ombygget	1939/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **140-387**

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: Gartnersvinget 37, 2800 Kongens Lyngby

Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 140-387

Ejerudgift/md.: kr. 5.664

Dato: 19.10.2026



Arkitekttegnet halvt dobbelthus med sjæl, have og ro i Sorgenfri Haveby

Velkommen til dette skønne arkitekttegnet halve dobbelthus i den eftertragtede Sorgenfri Haveby. Her får I 166 veldisponerede kvadratmeter i en stemningsfuld bolig fra 1939, hvor klassisk arkitektur, originale detaljer og moderne familieliv går op i en højere enhed. Ejendommen fremstår i god stand, samtidig med at den giver fine muligheder for at sætte sit eget præg og skabe et hjem, der passer præcis til jeres ønsker.

Boligens særlige karakter mærkes straks i de smukke sildebensparketgulve og velbevarede detaljer, som tilfører rummene varme og personlighed. De indbydende opholdsrum giver plads til både hverdagsliv og gæster, mens den arkitektoniske indretning skaber en naturlig sammenhæng mellem husets funktioner. Her er rammerne til både den aktive familie, parret med behov for god plads og dem, der drømmer om en bolig med historie og sjæl.

Udenfor venter en skøn have, hvor der er rig mulighed for at nyde årets lyse dage i grønne, private omgivelser. Haven indbyder til leg, afslapning, hyggelige middage under åben himmel og stille stunder med en kop kaffe. Den fredelige placering i det aflukkede område gør det let at sænke skuldrene og nyde følelsen af at bo roligt, uden at give afkald på nærhed til hverdagens bekvemmeligheder.

Sorgenfri Haveby er kendt for sit hyggelige og rolige miljø, og beliggenheden er ideel med kort afstand til Sorgenfri Torv, gode indkøbsmuligheder og Sorgenfri Station. Slotsparken ligger ligeledes tæt på og giver adgang til smukke gåture, natur og rekreative oplevelser året rundt. Dette er en bolig, hvor klassisk charme, en attraktiv have og en særdeles bekvem beliggenhed mødes i en helstøbt helhed.

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 37, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 140-387
Ejerudgift/md.: kr. 5.664

Dato: 19.10.2026



Stue



Køkken



Værelse



Værelse



Badeværelse

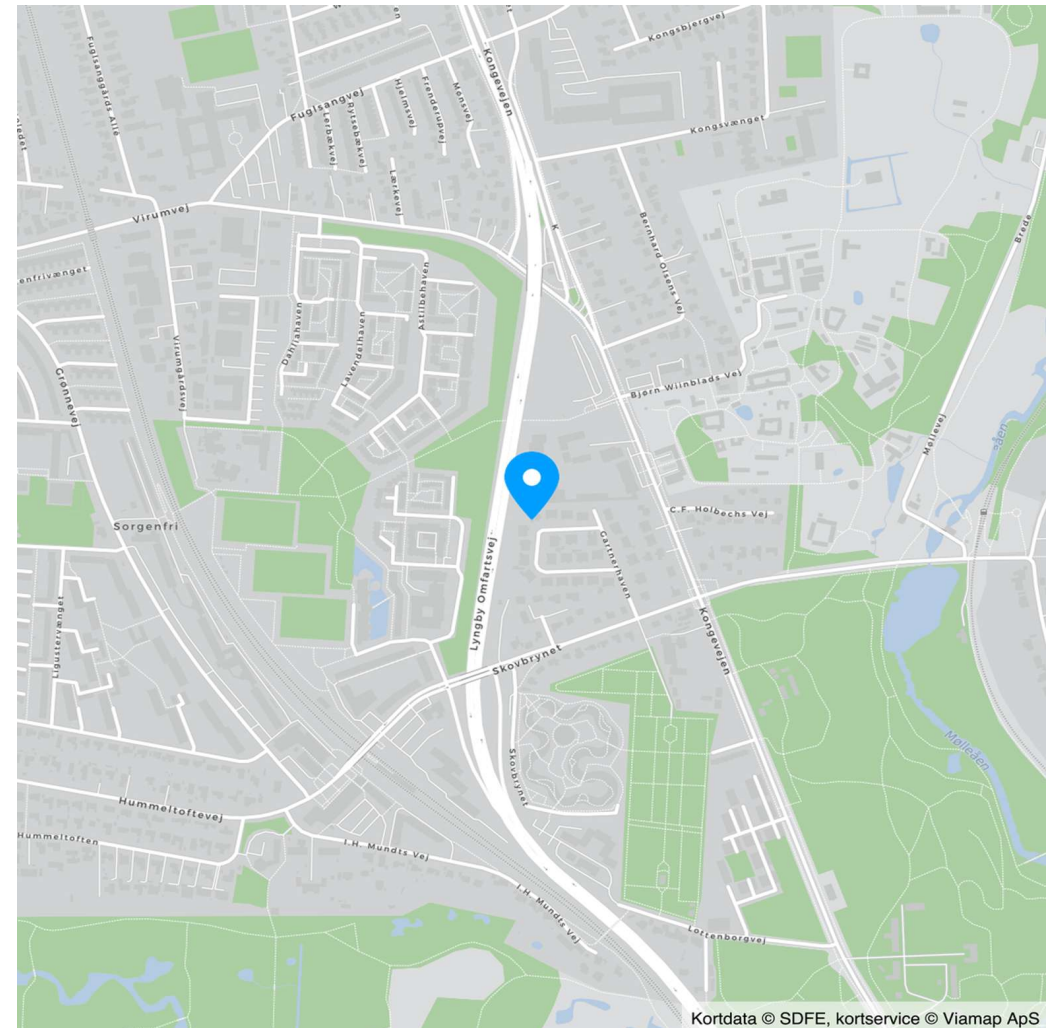
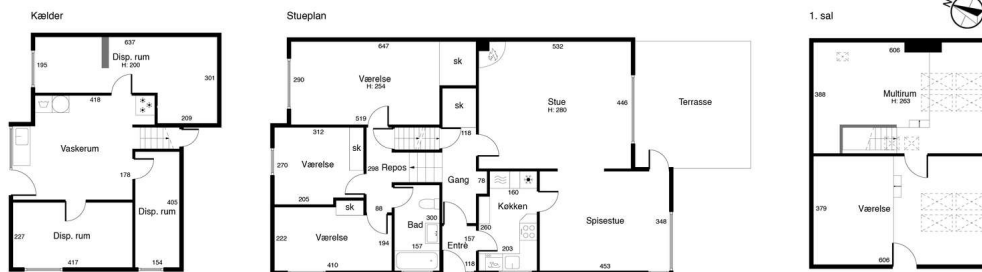


Have

Adresse: Gartnersvinget 37, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 140-387
Ejerudgift/md.: kr. 5.664

Dato: 19.10.2026



Plantegning

Adresse: Gartnersvinget 37, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 140-387
Ejerudgift/md.: kr. 5.664

Dato: 19.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 127k Virum By, Kgs. Lyngby m.fl.
BFE-nr.: 1300803
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1939/2006

Arealer**

Grundareal: 729 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 52 m²
Garage: 14 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 3 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.537.000
Grundværdi: 4.623.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.029.600
Grundlag for grundskyld: 3.698.400

** 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: 08.07.1908 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 17.06.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 23.07.1938 - Dok om facadeændring
- Nr. 4: 20.07.1938 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv, samt benyttelse af kælderum 10 kr årligt mv
- Nr. 5: 15.04.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt om udstykning mv

Planer

Kommuneplan 2025 - Kommuneplanramme inkl. link til fuld plan
Spildevandsplan 2014-2018

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Blomberg), Emhætte (Voss, Emhætten fungerer IKKE og er frakoblet), Mikrobølgeovn (Electrolux), Køleskab (Gram), Fryser (Hisense), Opvaskemaskine (Logik), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Zanussi), Robotplæneklipper (Gardena Sileno City)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gartnersvinget 37, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 140-387
Ejerudgift/md.: kr. 5.664

Dato: 19.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere information, henvises til policen, som kan udleveres af ejendomsmægler.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 9.984 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gartnersvinget 37, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 140-387
 Ejerudgift/md.: kr. 5.664

Dato: 19.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	30.751	Kontantpris	kr. 6.995.000
Grundskyld	kr.	24.779	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 43.850
Ejendomsbidrag - Rottebekæmpelse	kr.	128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Husforsikring	kr.	7.565	I alt	kr. 7.048.267
Renovation/Affald	kr.	4.100	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.	
Jordgebyr-Kommunen	kr.	5		
Skorstensfejning	kr.	639		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	67.968		

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 37, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 140-387
Ejerudgift/md.: kr. 5.664

Dato: 19.10.2026

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 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 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. 7: hovedstol kr. 3.799.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Sorgenfri haveby - Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register.

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. 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 omkostnin- ger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres op- mærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, 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.

Skovbyggelinje

Det gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinje.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

Pejseindsatsens/brændeovnens produktionsår er ukendt

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats/brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Brændeovn/Pejseindsats

Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptstilling.

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