



REAL

Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	9.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.131	Grund m ²	1.204
Byggeår/ombygget	1962/1987	Energimærke	F

Sagsnr. **140-235**

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: Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-235
Ejerudgift/md.: kr. 6.131

Dato: 10.02.2026



Charmerende villa i børnevenligt kvarter nær Kgs. Lyngby centrum

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende på en rolig, lukket vej i et yderst børnevenligt kvarter, er denne ejendom ideel for familier, der ønsker at bo tæt på både natur og byliv. Med kun kort afstand til skole og den smukke Dyrehave samt nem adgang til Kgs. Lyngby centrum, får du her det bedste fra begge verdener.

Villaen strækker sig over et rummeligt boligareal på 173 kvadratmeter og blev oprindeligt bygget i 1962. Den er dog blevet løbende vedligeholdt og fremstår i god stand med blandt andet et nyt tag fra 2021. Når du træder ind gennem hoveddøren, mødes du af en indbydende entre, der fører videre til en stor fordelingsgang med praktiske indbyggede skabe – perfekt til opbevaring af overtøj og sko.

Den store stue er hjemmets hjerte med sin hyggelige brændeovn og rigelig plads til både afslapning og underholdning. Herfra åbner dobbelt skydedøre op mod det imponerende køkken-alrum, hvor flotte detaljer sætter præg over i'et. Køkkenet har masser af bordplads og skabsplads – ideelt for den madglade familie.

Ejendommen rummer desuden tre gode soveværelser samt et stort badeværelse og et gæstetoilet, hvilket gør det nemt at have overnattende gæster eller give familiemedlemmer deres eget private rum. Et bryggers samt viktualierum giver ekstra funktionalitet.

Udendørs finder du en privat have med en stor fliseterrasse komplet med hyggelig overdækning – perfekt til sommerens grillfester eller afslappede eftermiddage i solen.

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.

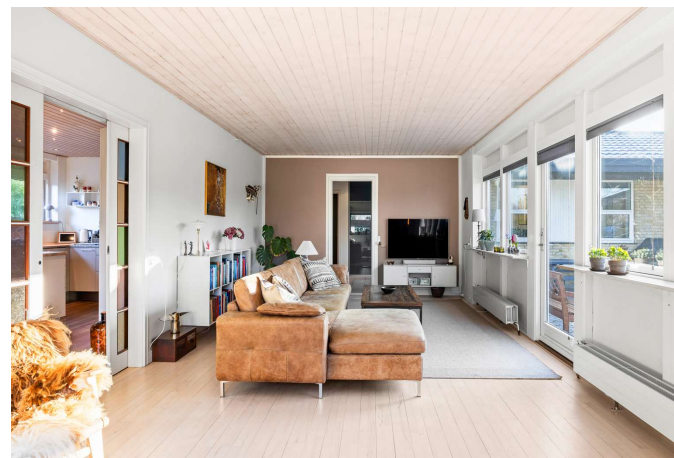
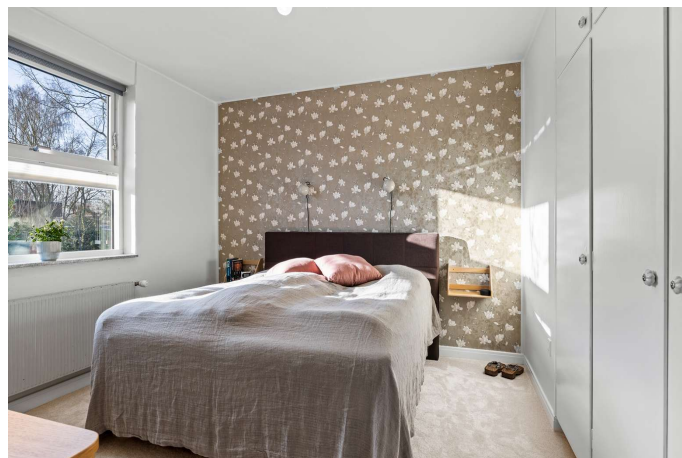
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

Adresse: Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-235
Ejerudgift/md.: kr. 6.131

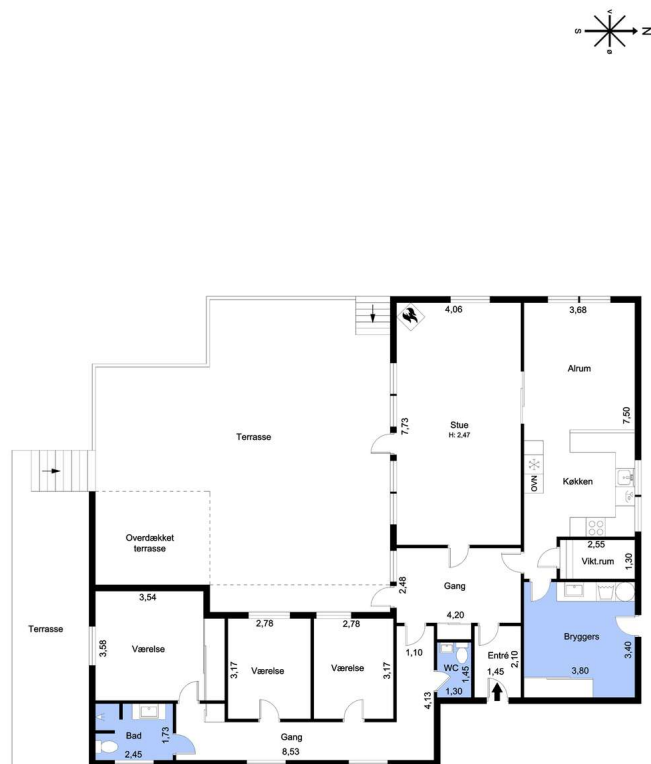
Dato: 10.02.2026



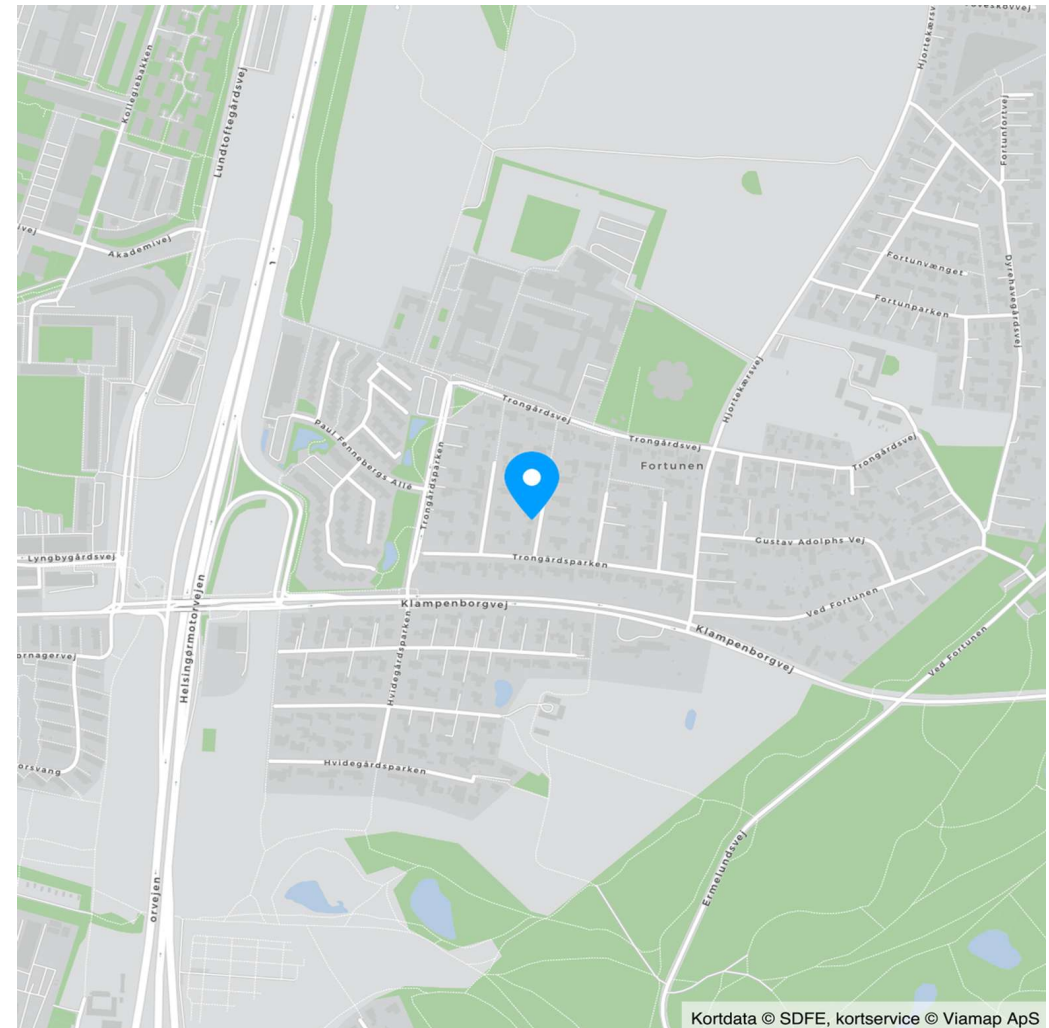
Adresse: Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-235
Ejerudgift/md.: kr. 6.131

Dato: 10.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-235
Ejerudgift/md.: kr. 6.131

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 14dg Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
BFE-nr.: 2029569
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1962/1987

Arealer*

Grundareal: 1.204 m²
Boligareal i alt: 173 m²

Øvrige arealer:
Garage: 25 m²
Udhus: 9 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.882.000
Grundværdi: 5.357.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.505.600
Grundlag for grundskyld: 4.285.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter**

- Nr. 1: 18.01.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 04.07.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, samt
husdyrhold mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 6.2.63 - Trongårdsparken

Tilbehør:

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

Siemens ovn, Siemens kogeplade, Siemens emhætte, Siemens køleskab, Asko opvaskemaskine, Blomberg va-
skemaskine, Blomberg tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-235
Ejerudgift/md.: kr. 6.131

Dato: 10.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo Forsikring GS
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.000 Forbrug: 3.477 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas og brændeovn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-235
Ejerudgift/md.: kr. 6.131

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	28.079	Kontantpris	kr. 9.495.000
Grundskyld	kr.	28.714	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 58.850
Skorstensfejning	kr.	680	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.500
Grundejerforening	kr.	3.800	I alt	kr. 9.560.350
Rottebekæmpelse	kr.	172	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.	4.100		
Husforsikring	kr.	8.023		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	73.567		

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.282 md. / 603.378 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.235 md. / 494.817 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Trongårdsparken 77, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-235
Ejerudgift/md.: kr. 6.131

Dato: 10.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Ejendommens brændeovn skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

Bevaringsværdig bygning:

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

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