



REAL

Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
8.150.000
6.647
2007

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

108
4
256
B

Sagsnr. **140-250**

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

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

Dato: 25.01.2026



Beskrivelse:

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 besværet 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

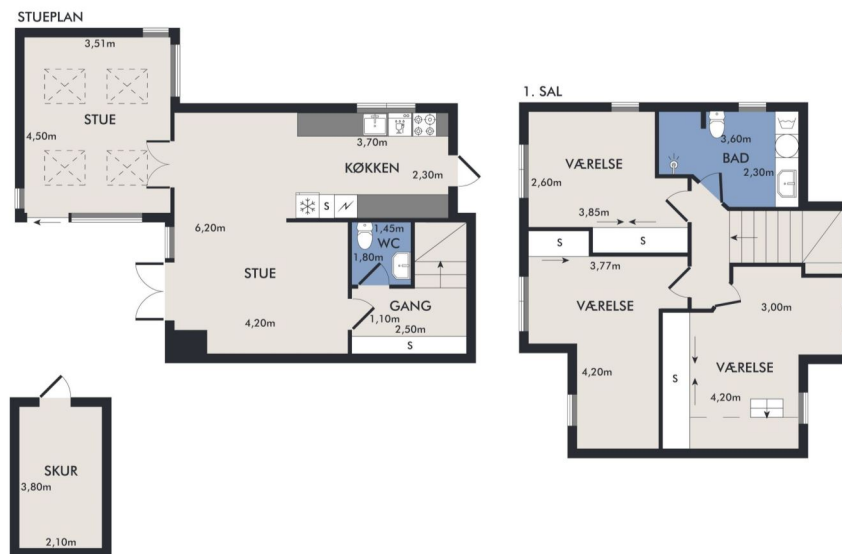
Dato: 25.01.2026



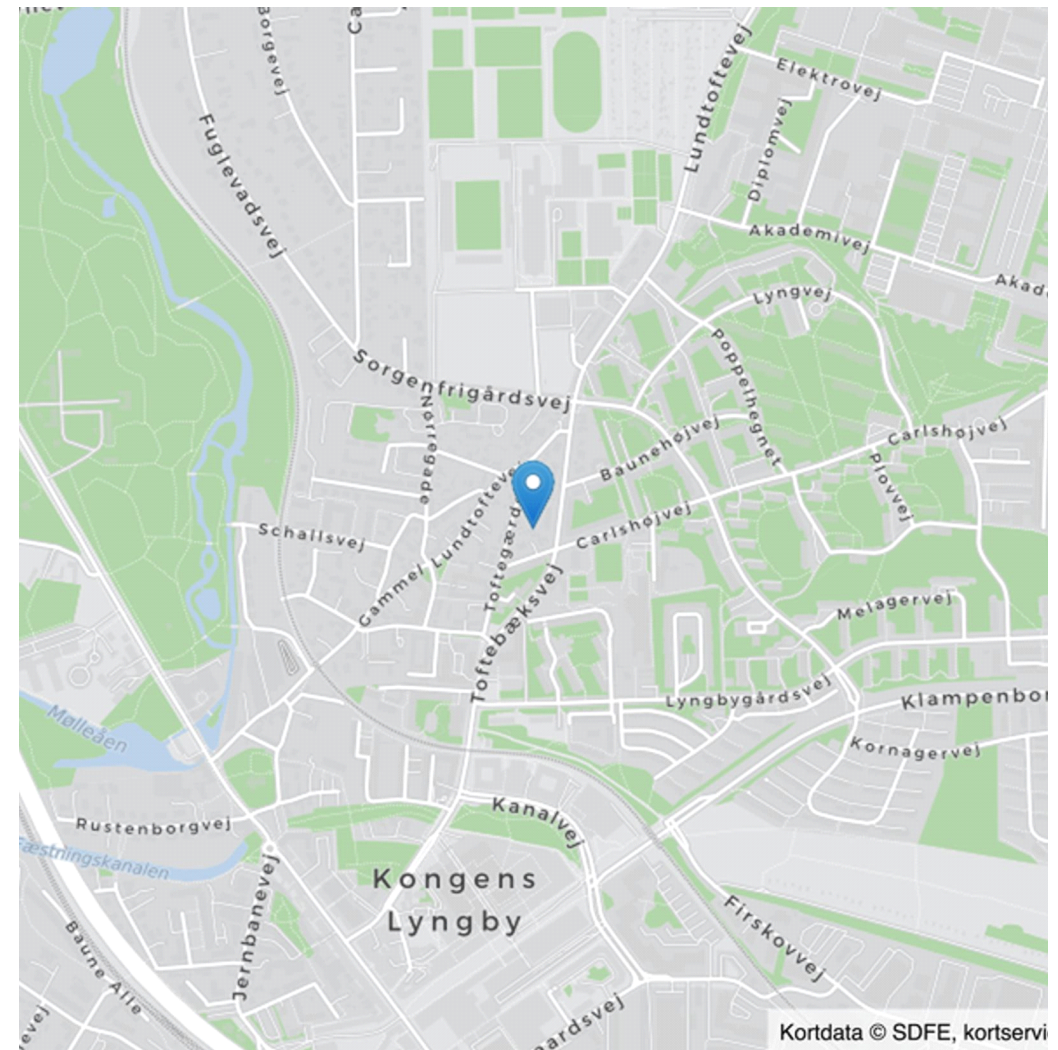
Adresse: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 8.150.000

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

Dato: 25.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

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

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

Dato: 25.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse

Kommune: Lyngby-Taarbæk
 Matr.nr.: 9 y Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
 BFE-nr.: 205788
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Offentlig
 Vej: Offentlig
 Kloak: Offentlig
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal: 256 m²
 Boligareal i alt: 108 m²

Øvrige arealer:
 Udestue: 18 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.01.1931 lbnr. 11804-04 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 2 lyst d. 11.07.2005 lbnr. 26221-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 3 lyst d. 02.10.2006 lbnr. 34555-04 Tillægstekst Vedtægter for E/F Tillige lyst pantstiftende

Kommuneplan 2021 Lyngby-Taarbæk Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Kogeplade, ovn, køle/fryseseab, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Dato: 25.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

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.: 10.716 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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. 10.716,12 -.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



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

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

Dato: 25.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 32.877	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.150.000
Grundskyld	kr. 23.386	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Rottebekæmpelse	kr. 116	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	50.750
EF - Fællesudgifter *anslået	kr. 9.000	Ejerskiftegebyr *anslået	kr.	1.500
EF - Opsparing *anslået	kr. 10.000	I alt	kr.	8.209.898
Renovation *anslået	kr. 4.390			

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.

Ejerudgift i alt 1 år 79.768

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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.673 md./ 524.074 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.894 md./ 430.733 år v/23,70%
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: 23.01.2026
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: 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: Toftebæksvej 45D, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 8.150.000

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

Dato: 25.01.2026

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

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling 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[®]

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