

# Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Rækkehus** | Bolig m$^2$ | **100** |
| Kontant | **7.995.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **5.399** | Grund m$^2$ | **151** |
| Byggeår | **2005** | Energimærke | **B** |

Sagsnr. **226V178**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

# 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: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000
Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399
Dato: 16.11.2026



**Roligt beliggende enderækkehus i fin stand midt i den eftertragtede Bondeby**

**Området:** Bondebyen er faktisk den ældste del af Kongens Lyngby, beliggende på skråningen nordøst for Lyngby Kirke.
Idag fremtræder bydelen stadig lige så idyllisk som for mere end 100 år siden. Kernen i den gamle bydel er de store gamle gårde, som dengang ejede hele landsbyens jord og hvis man f.eks. går ind på Lindegårdens gårdsplads, fornemmer man den storhed og rigdom, der var karakteristisk for Lyngbys bønder. Desuden ligger her husmandshuse, aftægtevillaer og institutioner og Bondebyen bærer også præg af at have været en arbejderbeboelsesby fra 1890´erne indrettet i de gamle landbrugsbygninger. I gåafstand til Lyngby Centrum samt de rekreative områder langs Mølleåen og ganske kort afstand til Lyngby Sø. Selve Mølleåen løber igennem nogle af de smukkeste områder i kommunen, bl.a. Brede Dam med Brede Klædefabrik og hvor børn & voksne kan fiske, Ørholm og Ravnholm Skov. For enden af Kulsviervej ligger den smukke Nymølle, hvor stien fører direkte ind i skoven. Lokalbanen Grisen kører fra Lyngby Lokalstation langs Mølleåen og ender i Nærum. Naturmæssigt ligger rækkehuset i et ekstremt smukt område.

**Ejendommen:** Bebyggelsen er opført i 2004 som en rækkehusbebyggelse i halvanden og to etager med 16 boliger. Husene har hvidskuret murstensfacade, rødt tegltag og frontkviste beklædt med vingetegl.

**Indeholder:** Boligen fremtræder i meget flot stand med entré med fyrretræstrappe til 1. sal, nydeligt gæstebadeværelse i stueetagen, flot køkken i helt åben forbindelse med den skønne opholdsstue. Fra køkken/alrummet er der dør direkte ud til den smukkeste gårdhave, som fremtræder helt lukket og afsondret fra andre beboere. Det er en gårdhave med masser af god plads, skønne planter og plads til både grill og havemøbler. Her skinner solen helt uhindret store dele af året. Ingen støjgener overhovedet. 1. sal indeholder et fint rummeligt soveværelse med skråvægge mod haven, rigtig hyggeligt arbejdsværelse eller tv-stue samt et flot brusebadeværelse med

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.

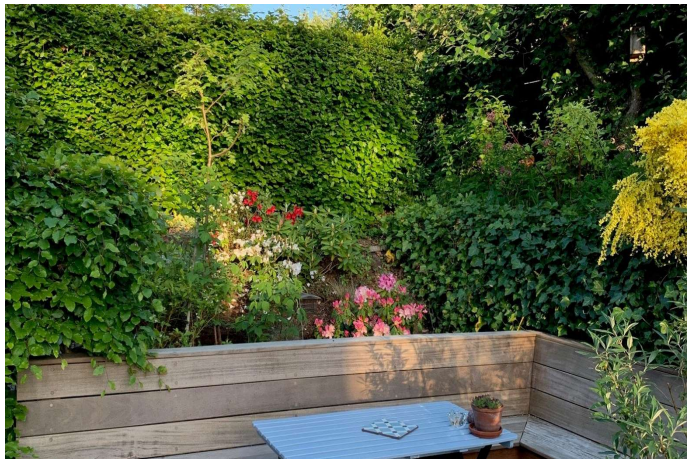
Ansvarlig ejendomsmægler: Frank Ledin

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026













**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

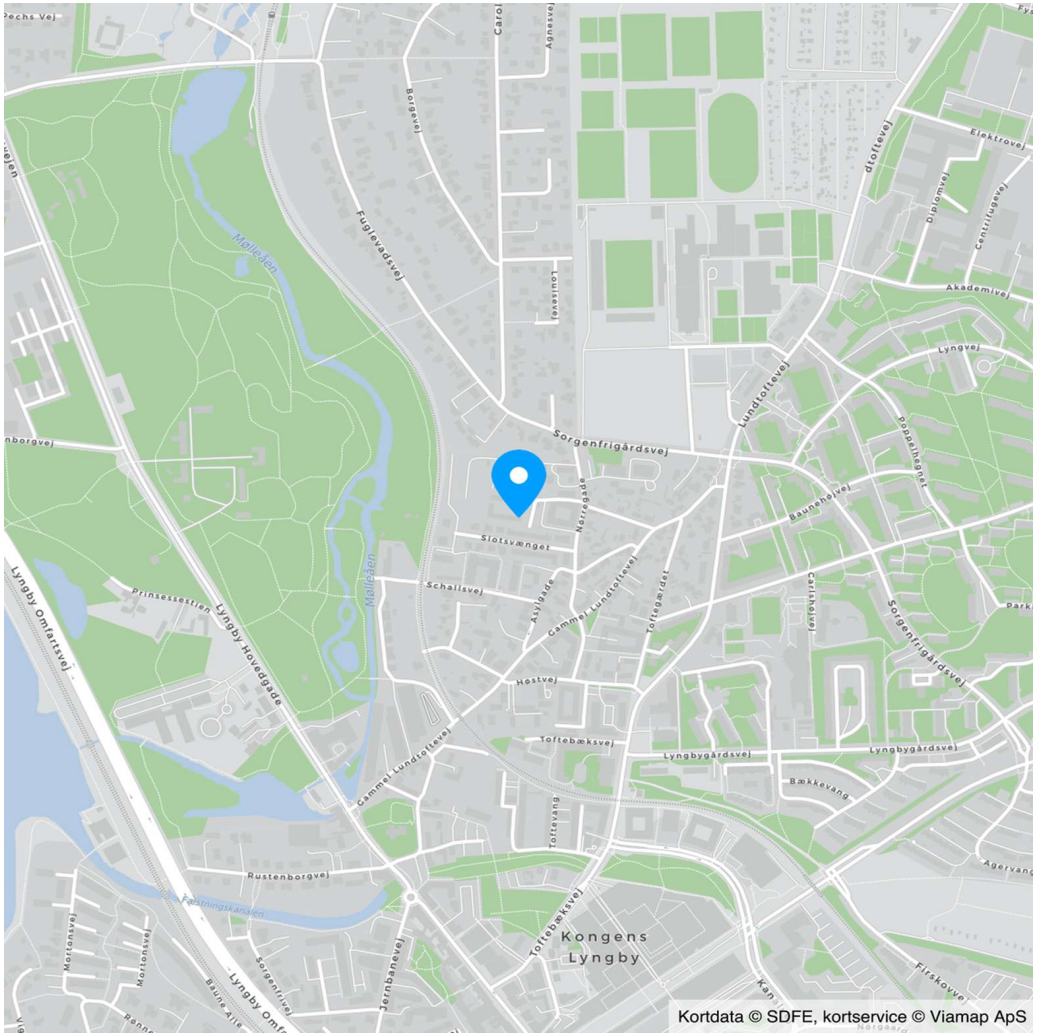
Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Rækkehus |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Lyngby-Taarbæk |
| Matr.nr.: | 7eb Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby |
| BFE-nr.: | 10004583 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat vej |
| Opført/ombygget år: | 2005 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 6.984.000 |
| Grundværdi: | 4.261.000 |
| Grundforbedringsfradrag: | 8.700 (År 2004) |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 5.587.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 3.401.840 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 151 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 100 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 52 $m^2$ |

** 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.

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger medtager personlige effekter og nips samt inventar jf. inventarliste. /// idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 27.05.2004 - Dok om fællesarealer, faciliteter og fællesrum, benyttelse mv i.h.t byggeloven § 27 Tillige anden ejendom - se akt
- Nr. 2: 14.01.2005 - Dok om kloakledninger og brønde mv
- Nr. 3: 14.01.2005 - Dok om hovedkloakledninger og brønde mv
- Nr. 4: 21.01.2005 - anm hæftelser Vedtægter for G/F Slotsgården Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 5: 15.12.2006 - Dok om støttemur mv i.h.t byggelovens § 27
- Nr. 6: 28.05.2008 - Tillæg til vedtægter tinglyst 21.01.2005 (akt AV 380) 4_AV_380

**Planer**
Lokalplan 258 - for Bondebyen

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Bondebyen
Plan - Byudvikling i balance
Plan - Byudvikling i balance 2023
Kloakopland - LY67

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026

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: Afventer forsikring

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 20.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 28.495 |
| Grundskyld | kr. | 22.792 |
| Grundejerforeningen - Anslået | kr. | 1.000 |
| Husforsikring - Anslået | kr. | 6.000 |
| Ejendomsbidrag 2026 - Anslået | kr. | 6.500 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 64.787 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 7.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 49.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 9.000 |
| Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået | kr. | 1.000 |
| I alt | kr. | 8.054.850 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.772 md. / 537.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.365 md. / 436.385 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Havegærdet 31, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 226V178
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 2.844.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---|---|---|
| Afventer grundejerforeningen | | 16.11.2026 |

**Grundejerforening**
Pligt til medlemskab: Vides ikke

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Grundforbedringsfradrag**
Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

**Jordforurening**
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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

**Drikkevandsinteresser**
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

**2024 vurderinger**
Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret).
Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsopstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

**Grundfradragsforbedringer**
Der er givet grundfradragsforbedring på kr. 8.700. Fradraget udløber ca. i år 2034.
Hvorefter køber må forvente en stigning i grundskylden.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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