



REAL

Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	74
Kontantpris	3.750.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.741		
Byggeår	1906	Energimærke	D

Sagsnr. 140-139

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: Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 140-139
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i en smuk, klassisk bygning fra 1906. Med sine mange charmerende detaljer og et boligareal på 74 kvadratmeter, tilbyder denne lejlighed den perfekte kombination af historie og moderne komfort. Her er der tale om en totalt gennemrenoveret bolig, hvor du kan flytte direkte ind uden at skulle bekymre dig om noget.

Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af god plads og en følelse af hjemlig hygge. Det flot renoverede køkken præsenterer sig i hvide elementer med en elegant træbordplade, der giver rummet et eksklusivt udtryk. Køkkenet er åbent forbundet med den velindrettede stue, som har rigelig plads til både afslapning og socialt samvær.

Lejligheden byder på to rummelige soveværelser, der begge fremstår lyse og indbydende. Badeværelset er ligeledes flot renoveret med moderne bruseniche og stilrene detaljer – her er der virkelig tænkt over funktionalitet såvel som æstetik.

De flotte trægulve strækker sig gennem hele lejligheden og bidrager til den varme atmosfære. Udenfor finder du en hyggelig fælles gårdhave med borde og stole – perfekt til de lune sommeraftener eller morgenkaffen under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; roligt placeret men stadig tæt på alt hvad Kgs. Lyngby har at tilbyde. Inden for kort gåafstand finder du stationen samt centrum fyldt med shopping- og spisemuligheder. Og hvis naturen kalder, ligger Lyngby Sø også blot en kort tur væk.

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: Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 140-139
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 14.11.2025



Dagligstue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

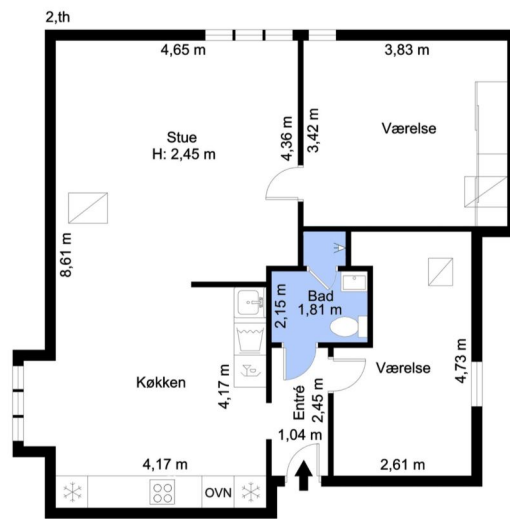


Have

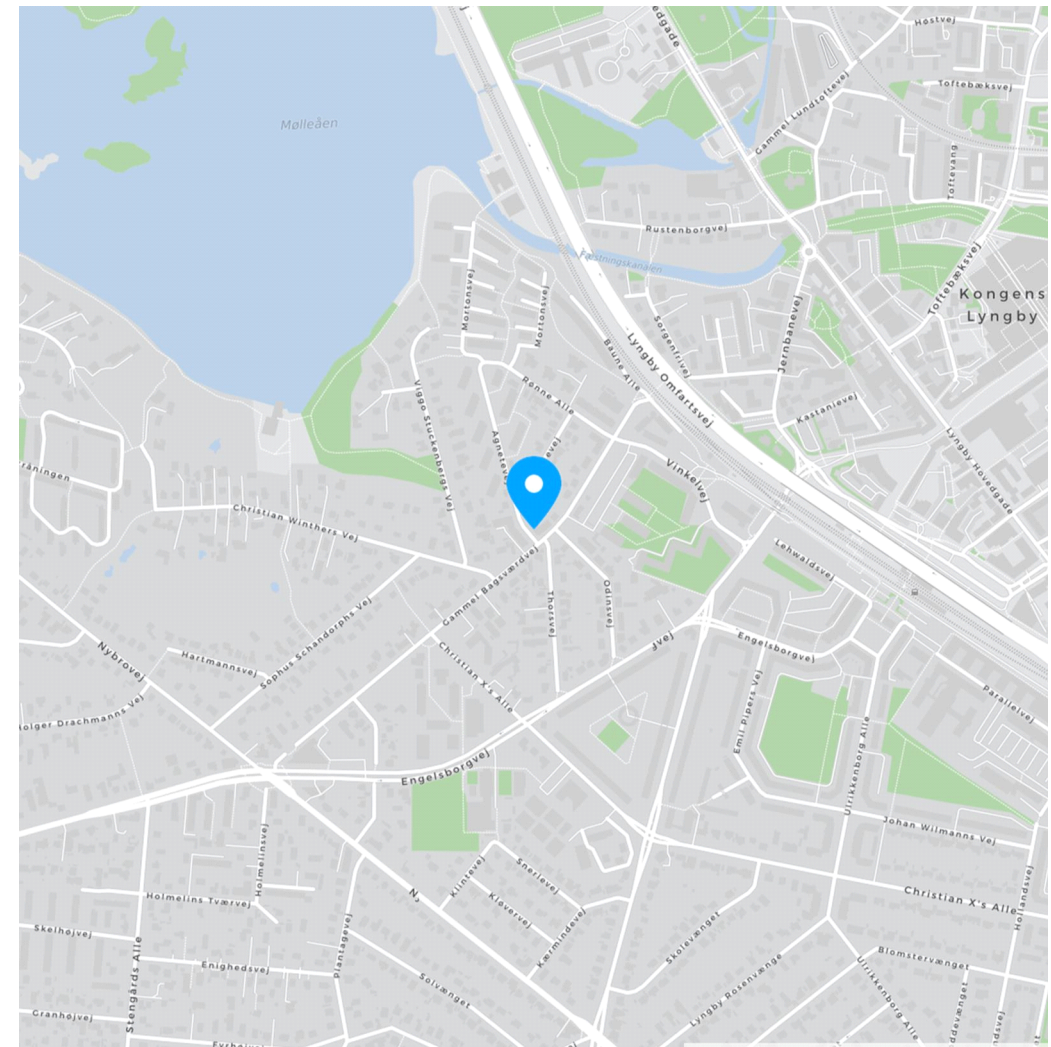
Adresse: Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 140-139
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 14.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 140-139
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	18 bx Kgs. Lyngby By, Christians
BFE-nr.:	204710
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.757.000 kr.
Grundværdi:	1.711.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.205.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.368.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	68 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²

BBR-boligareal:	74 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.08.1905 lbnr. 2557-04-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Samt årlig vejafgift, Se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 4_M_464

Nr. 2 lyst d. 30.08.1969 lbnr. 12150-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening AKT 4_M_464

Nr. 3 lyst d. 27.01.1970 lbnr. 1284-04 Tillægstekst Dok om benyttelse

Nr. 4 lyst d. 12.12.1980 lbnr. 30679-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 4_M_464

Nr. 5 lyst d. 22.01.1992 lbnr. 1724-04-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 4_M_464

Nr. 6 lyst d. 13.11.1992 lbnr. 23089-04 Tillægstekst Dok om byfornyelsesbeslutning, pantsætnings forbud, Se akt Filnavn: 4_S_401

Nr. 7 lyst d. 17.11.1992 lbnr. 23263-04 Tillægstekst Lokalplan nr. 116 Filnavn: 4_M_179

Nr. 8 lyst d. 24.06.1998 lbnr. 24993-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Filnavn: 4_M_464

Nr. 12 lyst d. 08.02.2018 lbnr. 1009560821 Tillæg til vedtægter 12.12.1980-30679-04 Filnavn: 2fa8e905-e13e-4543-8581-a84f1cd76995

Lokalplan nr. 116
Kommuneplan 2021 – Lyngby-Taarbæk Kommune

Tilbehør:

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

IKEA ovn, IKEA kogeplade, IKEA emhætte, IKEA mikroovn, IKEA køleskab, IKEA fryser, IKEA opvaskemaskine, IKEA vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 140-139
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 14.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 300 pr. måned i varme og kr. 250 pr. måned i vand.

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 salgsoptillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Områdeklassificeret:

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

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Der er til sikkerhed for ejerlejlighedernes forpligtelse over for ejerforeningen lyst vedtægter pantstiftende i hver lejlighed for kr. 15.000,00 samt ejerpantebrev, kr. 5.000,00 pr. ejerlejlighed, jf. allonge til vedtægternes § 6.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Fremleje/udlejning:

Fremleje/udlejning af lejligheden kan kun ske med bestyrelsens samtykke, jf. vedtægternes § 10.



Adresse: Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 140-139
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.249	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.750.000
Grundskyld	kr.	9.171	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Ejerforening	kr.	23.874	Ejerskiftegebyr vedr. sikkerhed til administrator	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	96	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Rengøring	kr.	500		kr.	

I alt

3.778.850

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

44.890

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.684 md./ 236.203 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.145 md./ 193.735 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: 14.11.2025 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: Agnetevej 2, 2. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 140-139
Ejerudgift/md.: kr. 3.741

Dato: 14.11.2025

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.050.000	1.050.000	1.051.250	DKK	1,82	27.679	29,25	2,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 840/10000
Adm. fordelingstal: 8,40/93,64
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende/Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

kælderrum, vaskerum

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