



REAL

Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.680	Altan	Ja
Byggeår	1938	Energimærke	D

Sagsnr. **140-386**

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: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 21.10.2026



Charmerende ejerlejlighed i hjertet af Kgs. Lyngby med privat altan og rolig beliggenhed

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i en smuk ejendom fra 1938, tilbyder denne lejlighed et boligareal på 56 kvadrater, som er optimalt udnyttet for at skabe en rummelig og indbydende atmosfære.

Lejligheden har en stor stue/spisestue med flotte plankegulve, der giver rummet karakter og varme. Herfra er der udgang til en dejlig altan, som er unik i foreningen ved at være uden indkig fra andre altaner. Dette sikrer dig privatliv og mulighed for at nyde uforstyrrede øjeblikke under åben himmel.

Det nye køkken er både stilfuldt og funktionelt med god plads til madlavning samt opbevaring. Materialerne er nøje udvalgt for deres kvalitet og æstetik, hvilket gør det til et drømmested for enhver madentusiast.

Soveværelset imponerer med sin størrelse og de mange muligheder for indretning. Her kan du nemt skabe din egen oase af ro og afslapning efter en lang dag.

Badefaciliteterne består af et nyt bruserum samt separat toilet, begge nyligt istandsat med moderne designløsninger. En praktisk vaskesøjle gør hverdagen lettere ved at integrere vasketøjet direkte i hjemmet.

Ejendommen har også adgang til en fælles have med borde-bænkesæt, hvor du kan nyde solrige dage eller hyggelige sammenkomster med naboerne.

Med sin centrale beliggenhed i Kgs. Lyngby har du alle byens faciliteter indenfor gåafstand samtidig med, at lejligheden ligger trukket tilbage fra vejen, hvilket sikrer fredelige omgivelser.

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: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

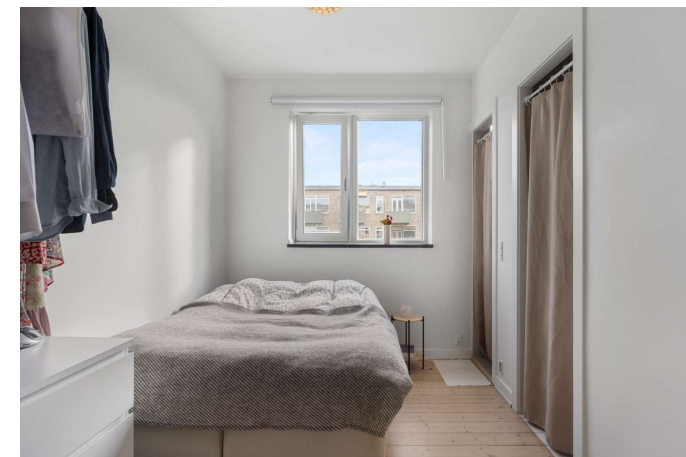
Dato: 21.10.2026



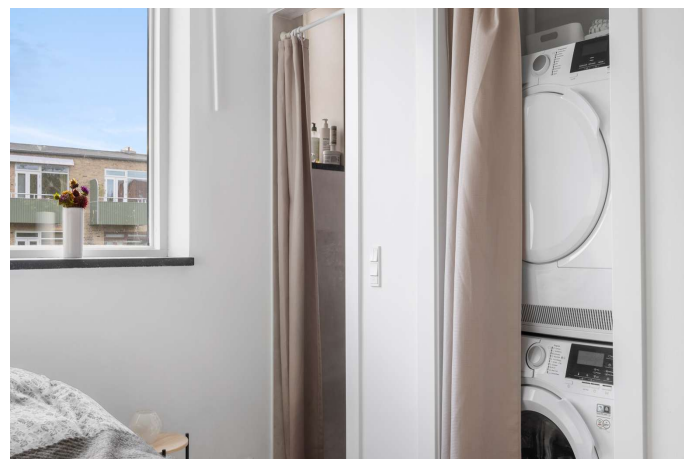
Stue



Gang



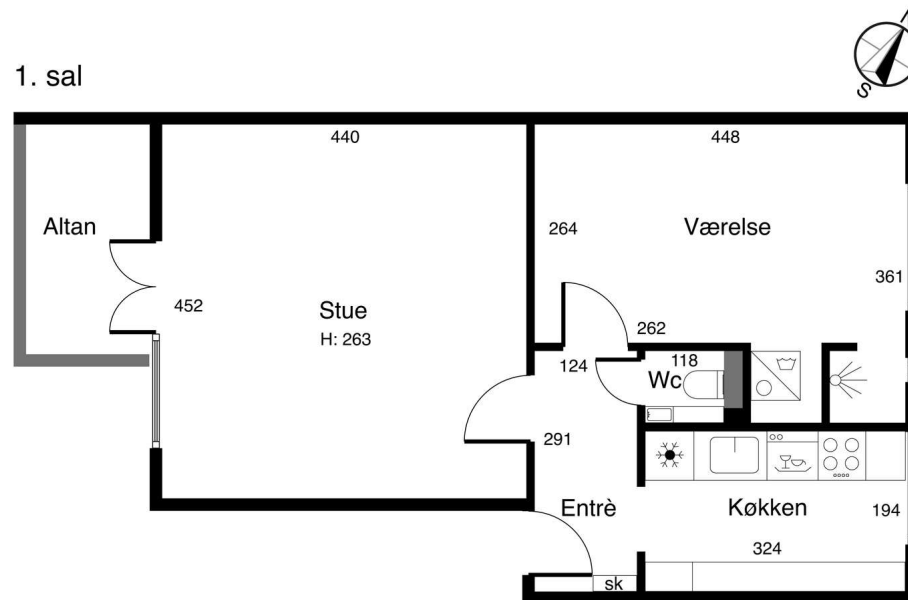
Soveværelse



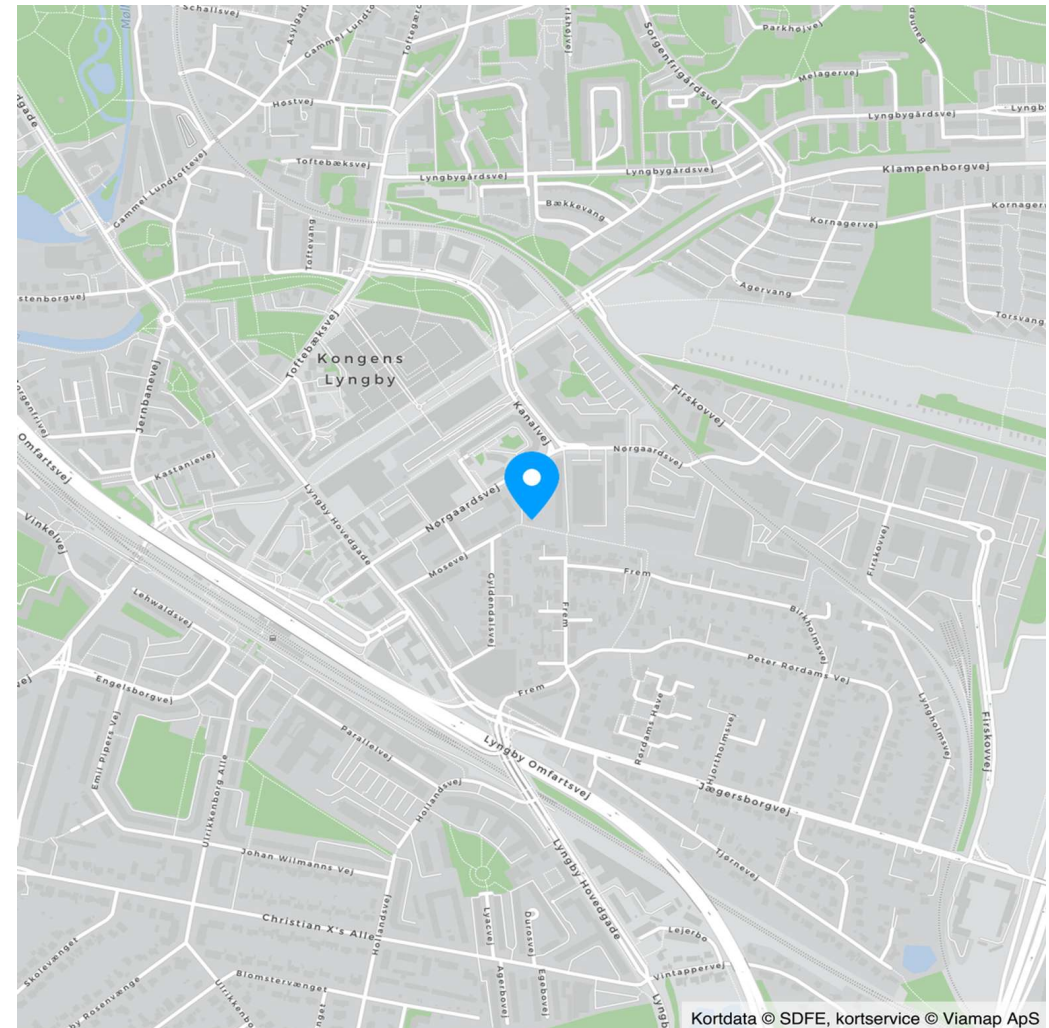
Adresse: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 21.10.2026



Plantegning



Adresse: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	15dz Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
BFE-nr.:	206674
Ejerl. Nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.656.000
Grundværdi:	1.749.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.124.800
Grundlag for grundskyld:	1.399.200

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Eico), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	51 m ²

BBR-boligareal:	56 m ²
-----------------	-------------------

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

* 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: 08.01.1937 - Dok om benyttelse
- Nr. 2: 29.11.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 29.11.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 07.04.1938 - Dok om centralvarmeanlæg og varmtvandsforsyning mv
- Nr. 5: 07.04.1938 - Dok om ret for lejerne i matr.nr. 15EN til at benytte et vaskerum
- Nr. 6: 06.04.1948 - Dok om transformerstation mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 22.04.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 03.11.1956 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 9: 16.01.2014 - Kloakledning og kabler-2012-0051
- Nr. 10: 31.01.2014 - Vedtægter for Ejerforeningen Nørrevænget

Planer

Kommuneplan 1.1.12 - Mosevej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen, jf. ejerforeningens administrator.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.880 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 490,- pr. måned i varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
 Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter ejerforening
 Ejendomsbidrag - Rottebekæmpelse

kr. 10.836
 kr. 9.375
 kr. 23.865
 kr. 83

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 3.495.000
 Tinglysningsafgift af skødet kr. 22.850
 Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed kr. 1.825
 Ejerskiftegebyr ejerforening kr. 2.700
 Ekspeditionsomkostninger ifm. overtagelse af sikkerhed EF, anslået kr. 2.500
 I alt kr. 3.524.875

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

kr. 44.159

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: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 21.10.2026

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. 12: hovedstol kr. 2.135.000

Nr. 13: hovedstol kr. 241.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: EF Nørrevænget

Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 51 / 7033

Tinglyst: 51 / 7033

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, vaskeri

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdig bygning

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

Husdyrhold

Husdyr er tilladt jf. ejerforeningens vedtægter. Der må dog ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelsen herom har alene foreningens bestyrelse. Kontakt ejendoms- mægler for mere information og for udlevering af vedtægter.

Jordforurening - Registreret

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev, Hovedstol kr. 45.000,-

Udlejning

Udlejning er tilladt jf. ejerforeningens vedtægter. Udlejning af enkeltværelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at lejligheden får karakter af klublejlighed. Kontakt ejendoms- mægler for mere information og for udlevering af vedtægter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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



Adresse: Nørgaardsvej 18F, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 140-386
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 21.10.2026

foreløbige beskatning.

REAL

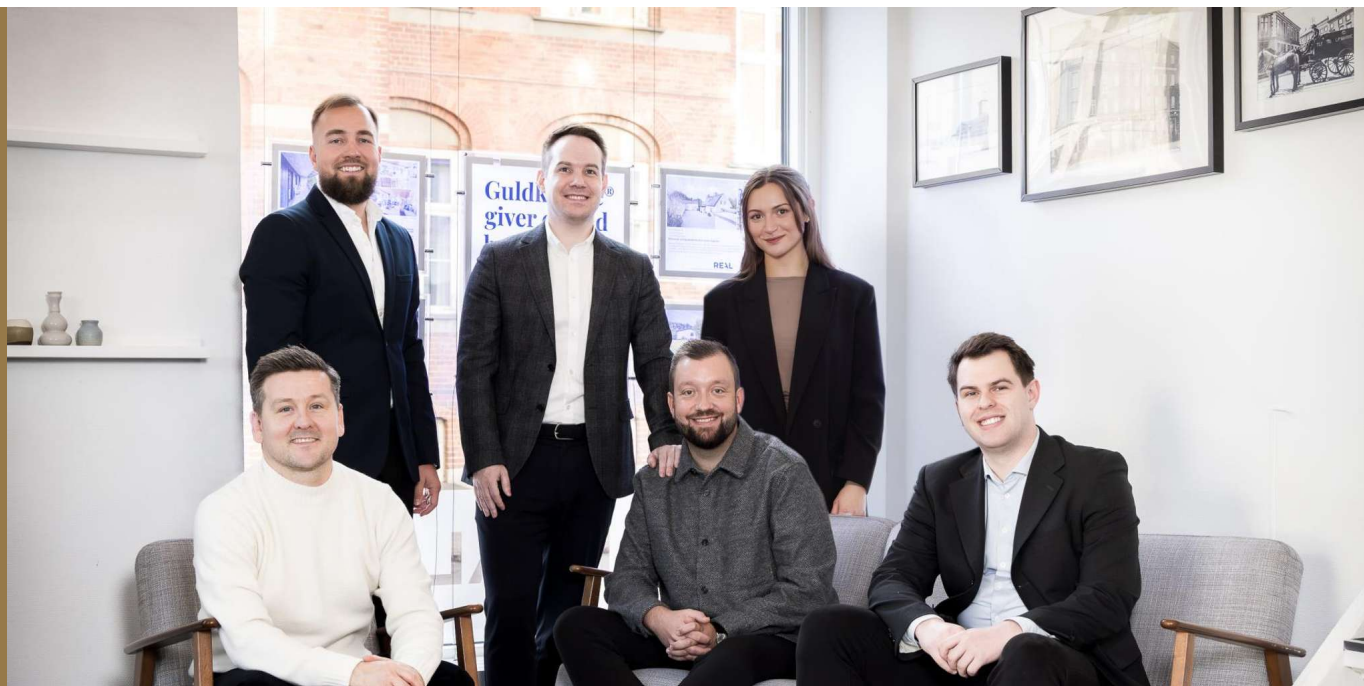
Guldkøber[®]

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